

R.G.E. 140/2025

Giudice dell'Esecuzione: FRANCESCA ROMANA BISEGNA

PERIZIA DI STIMA

(Versione epurata dai dati sensibili)

24 aprile 2026

Studio Tecnico
Geom. FRANCESCO ZINGONI
Dottore in Scienze dei Servizi Giuridici
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze N. 4286
Via Benedetto Accolti, 25
50126 Firenze
Tel. 0556800332
Mail f.zingoni.fi@gmail.com
Pec francesco.zingoni@geopec.it

Cod. Fisc. ZNGFNC66E24D612N
P.Iva 04403040480



INDICE

PREMESSA.....	3
01. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	4
02. ATTO DI PIGNORAMENTO	5
03. ATTI DI PROVENIENZA.....	5
04. DESCRIZIONE DEL BENE	5
05. PROPRIETÀ E POSSESSO	6
06. GRAVAMI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
07. GRAVAMI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	7
08. SPESE CONDOMINIALI.....	8
09. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	8
10. EVENTUALI CONVENZIONI PER EDILIZIA AGEVOLATA	9
11. VALORE DI MERCATO.....	9
12. PREZZO BASE D'ASTA	13
13. APPETIBILITÀ SUL MERCATO IMMOBILIARE	14
14. LIMITI ED ASSUNZIONI	15
15. ALLEGATI	16



PREMESSA

Con provvedimento di nomina in data 14 dicembre 2025, il Giudice delle Esecuzioni Dr.ssa Francesca Romana Bisegna incaricava il sottoscritto CTU Geom. Francesco Zingoni, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze con il n. 3611, Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n° 4286, quale esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato nella procedura in epigrafe ed a compiere tutte le ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., come da incarico di seguito riportato.

Quesito/incarico (sintesi del verbale di giuramento dell'esperto)

Il CTU provveda a:

1. Identificare il bene oggetto di pignoramento
2. Verificare la coerenza dell'atto di pignoramento
3. Individuare gli estremi dell'atto di provenienza
4. Descrivere sommariamente il bene
5. Riferire lo stato di possesso
6. Verificare l'esistenza di gravami a carico dell'acquirente
7. Verificare l'esistenza di gravami non opponibili all'acquirente
8. Indicare l'entità delle eventuali spese condominiali
9. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica
10. Evidenziare la sussistenza di eventuali convenzioni per edilizia agevolata
11. Indicare il valore di mercato
12. Indicare il prezzo base d'asta
13. Precisare l'appetibilità sul mercato, la possibilità di divisione in caso di pignoramento per quota, ed indicare il regime impositivo
14. Effettuare un riepilogo in caso di più lotti



PROCEDURA R.G.E. 140/2025

LOTTO UNICO

IMMOBILE IN FIRENZE (FI)

01. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

01.01 Oggetto della perizia

Unità immobiliare a destinazione autorimessa (categoria catastale C/6 – Garage), della superficie complessiva di circa 500 mq, costituita da un ampio locale principale urbanisticamente destinato ad autofficina (circa 350 mq), oltre accessori.

01.02 Ubicazione

Comune di Firenze (FI), Via Finlandia n.c. 62, piano seminterrato.

Trattasi di zona semicentrale, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale.

Condizioni di traffico: intenso

Possibilità di parcheggio: scarse

Identificazione di zona OMI: Fascia semicentrale, Codice C19, Microzona catastale 0

01.03 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è correttamente intestata per la piena proprietà alla parte esecutata [REDACTED]

[REDACTED] così individuata:

- **Foglio di Mappa 140, Particella 1441, sub. 70, Cat. C/6, Cl. 4
consistenza 484 mq, sup. catastale 526 mq, R.C. € 2.374,67**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



02. ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario della Corte Di Appello Firenze del 03/04/2025 repertorio n. 3792 e trascritto in data 24/04/2025 al numero generale 17015 e al numero particolare 12095 a favore di NOSTOS SPV S.r.l. con sede a Milano, C.F. 09682960969, a carico di [REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà.

03. ATTI DI PROVENIENZA

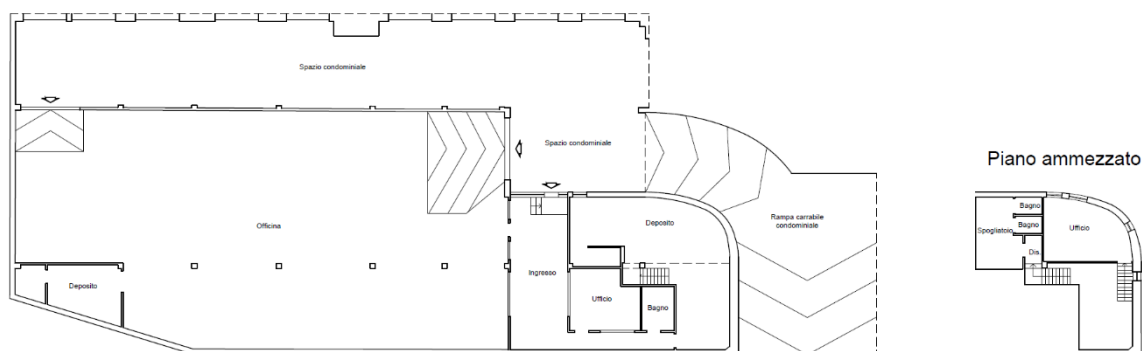
- All'attuale società proprietaria il bene è pervenuto in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio NICCOLAI Lucia il 25/06/2008 rep. n. 28278/11363, trascritto il 15/07/2008 ai nn. 29410/19152 da [REDACTED].
- Alla [REDACTED] l'immobile era pervenuto in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/09/2002, rep. n. 23422, raccolta n. 8465 rogato dal notaio Lucia Niccolai, trascritto il 16/10/2002 ai nn. 35819/24137 da [REDACTED].
- Alla [REDACTED] l'immobile era pervenuto in forza di atto di compravendita del 31/07/2000, Rep. n. 165710, rogato dal Notaio Giampaolo Bon, trascritto il 03/08/2000 ai nn. 28394/17559 da [REDACTED].

04. DESCRIZIONE DEL BENE

04.01 Descrizione sommaria

L'unità fa parte di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso dalla pubblica via Finlandia, dalla rampa carrabile condominiale n.c. 62, ed è composta al piano seminterrato da un ampio vano urbanisticamente destinato ad autofficina, al quale si accede tramite rampa carrabile condominiale. Al piano sono inoltre attualmente presenti due locali deposito, un ingresso/sala di attesa, un locale ad uso accettazione, un bagno e un ulteriore vano deposito; al piano rialzato un vano adibito a sala mensa ed un vano adibito a spogliatoio con annessi due servizi igienici.





04.02 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente inutilizzato, ha finiture e caratteristiche commerciali, con pavimentazioni in gres, murature intonacate a civile e tinteggiate, infissi metallici, controsoffitti in fibra minerale nella zona servizi. Le condizioni generali di uso e manutenzione dell'immobile sono mediocri, trattandosi di immobile in stato di abbandono. Si segnala la presenza di intonaci ammalorati dalle infiltrazioni per umidità di risalita e scarsa tenuta degli infissi esterni.

04.03 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

La dotazione impiantistica è comprensiva di impianto idro-sanitario, impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canaletta, impianto di ricircolo dell'aria e di condizionamento per la zona servizi.

Tutti gli impianti sono apparentemente non funzionanti e non sono state reperite le relative certificazioni.

Classificazione energetica: Non pervenuta

05. PROPRIETÀ E POSSESSO

05.01 Attuale proprietario

[REDACTED], per i diritti pari alla piena proprietà.

05.02 Stato occupazionale / possesso

Al momento del sopralluogo peritale eseguito in data 02/02/2026, l'immobile risultava inutilizzato, in stato di abbandono.



06. GRAVAMI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

06.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No**
- Atti di asservimento urbanistico: **No**
- Altre limitazioni d'uso: **No**
- Oneri e pendenze condominiali: **Si** (vedi capitolo dedicato)

07. GRAVAMI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

07.01 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nel ventennio i beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come da Certificazione Notarile del Dottor Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), del 08/05/2025 allegata agli atti della procedura:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del 03/09/2010 rep. n. 4603 ed iscritta in data 21/07/2011 ai nn. 25679/5115, emesso da Tribunale di Firenze

A favore di: Condominio Via Finlandia 36/68, sede in Firenze C.F. 93024230489

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: € 30.000,00

Importo capitale: € 13.800,01

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Firenze del 03/04/2025 rep. n. 3792 e trascritto in data 24/04/2025 ai nn. 17015/12095

A favore di: NOSTOS SPV S.r.l con sede in Milano C.F. 09682960969

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Visure ipotecarie aggiornate al 24/04/2026



08. SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è facente parte di un ampio fabbricato condominiale composto da oltre 42 unità immobiliari. L'immobile è amministrato dallo Studio Gabbrielli, con sede in Firenze – Via Andrea del Castagno 42 (condomini@studiogabbrielli.it)

Come risulta dalla documentazione pervenuta dall'amministratore in data 14/04/2026, le pendenze condominiali attualmente risultanti a carico dell'unità in oggetto ammontano a:

- € 3.139,20 relative al bilancio ordinario
- € 104.445,09 relative al bilancio straordinario per adeguamento CPI – ancorché relativi ad una delibera condominiale del 1/07/2025, successivamente revocata con assemblea del 15/12/2025.

La spesa media per oneri condominiali, valutata sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo approvato, è indicativamente pari a circa 2.000 euro annui

Si precisa che la spesa straordinaria relativa all'adeguamento dell'autorimessa condominiale ai fini del CPI, gravante pro quota sull'unità immobiliare oggetto di stima, rimarrà a carico dell'aggiudicatario ed è stata già considerata e detratta nell'ambito della determinazione del valore di trasformazione, onde evitare duplicazioni.

Le spese condominiali scadute, pur potendo gravare in parte sull'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., vengono unicamente segnalate e non sono state considerate nella determinazione del valore di stima, in quanto non costituenti un onere intrinseco del bene.

09. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

09.01 Situazione Urbanistica

Nel Piano Operativo del comune di Firenze, l'immobile oggetto di valutazione ricade in zona "Ambito dell'insediamento recente – Zona B (Art. 68).

09.02 Titoli edilizi

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato realizzato in epoca antecedente al 1°/09/1967, e precisamente in forza di Licenza Edilizia n. 1926/66.

L'attuale stato dei luoghi deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Domanda di Condonio edilizio S/40130 prot. 94576 presentata in data 19/09/1986, con Archiviazione da parte del Comune di Firenze n. 1264/14;



- Domanda di Condono edilizio S/73353, pratica n. 3034, prot. 54887/88 del 13/02/1988, rilasciata dal comune di Firenze con determina n. 99/14671/55 del 22/12/1999;
- D.I.A. n. 4959 del 05/12/2000 con variante in corso d'opera del 23/05/2003.

09.03 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Lo stato attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi depositati presso il Comune di Firenze.

09.04 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Rispetto alla planimetria catastale, si rilevano difformità di distribuzione interna.

09.05 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Nessuna certificazione reperita.

10. EVENTUALI CONVENZIONI PER EDILIZIA AGEVOLATA

Dagli atti presenti nella procedura l'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o che sia stato finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

11. VALORE DI MERCATO

11.01 Criteri di stima adottati

Nello stato attuale l'immobile risulta sostanzialmente inutilizzabile rispetto alla propria destinazione d'uso (autofficina/autorimessa), in quanto privo delle condizioni necessarie per l'ottenimento della certificazione di prevenzione incendi prevista dalla normativa vigente.

Alla luce di tale circostanza, la stima non può essere effettuata assumendo come riferimento il valore di mercato di un'autorimessa pienamente funzionante, bensì deve tenere conto della necessità di interventi tecnici e edilizi finalizzati alla regolarizzazione e alla piena fruibilità del bene.

Per tali ragioni è stato adottato il criterio del valore di trasformazione, determinato mediante:

- individuazione del valore di mercato di beni comparabili, costituiti da posti auto coperti o autorimesse regolarmente utilizzabili, riferiti allo stato finale conseguibile a seguito dell'esecuzione degli interventi necessari;



- detrazione dal valore così individuato dei costi complessivi necessari per la trasformazione, comprensivi delle opere tecniche, delle procedure autorizzative e delle ulteriori incidenze economiche connesse alla realizzazione degli interventi indispensabili per rendere l'immobile utilizzabile come autorimessa.

Il progetto di adeguamento del piano seminterrato riguarda non solo l'unità oggetto di stima, ma l'intero piano suddiviso tra varie proprietà facenti parte del condominio.

Il valore nello stato finale ipotizzato è stato assunto facendo riferimento al progetto di adeguamento dell'autorimessa attualmente in discussione in sede condominiale, già oggetto di confronto tra i condomini da oltre tre anni. In particolare, si è fatto riferimento alla soluzione progettuale discussa nell'assemblea condominiale del 16 febbraio 2023, che costituisce ad oggi una concreta ipotesi tecnica formalmente esaminata per la regolarizzazione e l'adeguamento dell'immobile alle normative di sicurezza.

Tale progetto è stato pertanto assunto come scenario di riferimento per la configurazione finale del bene, fermo restando che la sua effettiva realizzazione resta subordinata all'approvazione condominiale e all'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi.

11.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

11.03 Valori unitari

Premesse le considerazioni esposte al precedente paragrafo relativo ai criteri di stima adottati, il valore unitario di riferimento non è stato determinato in funzione della superficie espressa in metri quadrati, bensì in relazione all'unità funzionale tipica di mercato, rappresentata dal posto auto coperto di dimensioni medie.

Tale impostazione deriva dal fatto che il mercato immobiliare delle autorimesse e degli spazi destinati alla sosta veicolare esprime generalmente i valori di compravendita per unità di posto auto, piuttosto che per superficie catastale o reale, trattandosi di beni la cui utilità economica è direttamente correlata alla capacità di ricovero dei veicoli.



Sulla base delle analisi comparative effettuate su immobili analoghi per tipologia, ubicazione e caratteristiche funzionali, è stato pertanto assunto il seguente valore unitario medio di riferimento nello stato finale di piena utilizzabilità:

- Valore unitario medio = **€ 35.000,00 / posto auto coperto**

Tale valore rappresenta il prezzo medio di mercato riferibile a posti auto coperti regolarmente utilizzabili, in condizioni ordinarie di commerciabilità e privi delle criticità tecnico-amministrative che attualmente caratterizzano l'immobile oggetto di stima.

Il valore sopra indicato costituisce pertanto la base di riferimento per la determinazione del valore nello stato finale ipotizzato, dal quale verranno successivamente detratti i costi necessari alla trasformazione e alla regolarizzazione dell'immobile, secondo il criterio del valore di trasformazione adottato nella presente valutazione.

11.04 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata per il fabbricato principale secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (*SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari*), è indicativamente pari a circa **500 mq** così suddivisi:

Descrizione	superficie mq
Autofficina	355,00
Uffici con accessori	97,00
Deposito	48,00

500,00

La determinazione delle superfici è stata effettuata sulla base della planimetria catastale e di rilievo, previa validazione della coerenza di tali dati rispetto alle misurazioni ed all'assetto riscontrato durante il sopralluogo.

Ai fini estimativi, tuttavia, il parametro di consistenza maggiormente significativo non è rappresentato dalla superficie espressa in metri quadrati, bensì dalla capacità funzionale dell'autorimessa in termini di numero di posti auto realizzabili. Come già evidenziato nei criteri di stima adottati, il mercato immobiliare di riferimento attribuisce infatti valore alle autorimesse prevalentemente in funzione della dotazione di posti auto, piuttosto che della superficie complessiva del locale. Nel caso in esame, assumendo come riferimento l'ipotesi progettuale redatta dall'Ing. ■■■■, già sottoposta all'attenzione dell'assemblea condominiale, la configurazione finale dell'autorimessa consentirebbe la realizzazione di complessivi **n. 17 posti auto**.



Tale dato è stato pertanto assunto quale parametro di consistenza utile ai fini della presente valutazione, costituendo la base per la determinazione del valore nello stato finale ipotizzato.

11.05 Valore di mercato del compendio stimato

Dall'applicazione dei valori unitari precedentemente determinati alle consistenze funzionali dell'immobile, espresse in termini di numero di posti auto potenzialmente realizzabili, si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile nello stato finale, ossia nella configurazione conseguibile a seguito dell'esecuzione degli interventi necessari all'adeguamento dell'autorimessa.

Assumendo come riferimento la configurazione progettuale ipotizzata, che prevede la realizzazione di n. 17 posti auto, e applicando il valore unitario medio di € 35.000,00 per posto auto coperto, si ottiene il seguente valore:

$$\text{n. 17 posti auto} \times \text{€ 35.000,00 cad.} = \text{€ 595.000,00}$$

Tale importo rappresenta pertanto il valore di mercato dell'immobile nello stato finale di piena fruibilità, ipotizzando il completamento degli interventi necessari per l'adeguamento dell'autorimessa alle normative vigenti.

Dal valore così determinato devono essere detratti i costi necessari alla trasformazione dell'immobile, comprendenti le opere tecniche e le ulteriori spese indispensabili per rendere il bene effettivamente utilizzabile come autorimessa.

Sulla base delle valutazioni tecniche effettuate, tali costi – riferiti all'intervento di ristrutturazione/adeguamento relativo all'intero complesso condominiale sono stati complessivamente stimati in € 580.000 così indicativamente imputati¹.

Oneri tecnici di progettazione e direzione lavori	50.000,00
Opere edili	200.000,00
Opere impiantistiche	150.000,00
Oneri amministrativi	30.000,00
Oneri comunali	50.000,00
IVA di legge	50.000,00
Imprevisti	50.000,00
	580.000,00

La quota di proprietà condominiale espressa in millesimi, come risultante dai documenti in atti, è pari a 212,54 millesimi. La spesa in carico all'unità in oggetto sarà pertanto:

¹ Valori stimati sulla base del progetto di massima dell'Ing. [REDACTED] in atti



$$€ 580.000,00 / 1000 \times 212,54 = € 123.000 \text{ (arrotondato per cautela)}$$

Pertanto, applicando il criterio del valore di trasformazione, il valore di mercato dell'immobile nello stato attuale risulta determinato come segue:

$$€ 595.000,00 - € 123.000,00 = \mathbf{€ 472.000,00}$$

Il valore così ottenuto rappresenta la stima dell'immobile nelle condizioni attuali, tenendo conto della necessità di sostenere i costi sopra indicati per pervenire alla piena utilizzabilità del bene secondo la destinazione d'uso prevista.

12. PREZZO BASE D'ASTA

12.01 Criteri di adeguamento

L'Importo a Base d'Asta (IBA) del compendio immobiliare è determinato mediante la decurtazione dal Valore di Mercato (VM) stimato di tutti gli oneri e le passività accertate che graveranno sull'aggiudicatario ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: costi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, oneri condominiali pregressi, spese di voltura e fiscalità indiretta).

12.02 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione delle peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

– *rischio deliberativo condominiale*

riduzione applicata in considerazione della dipendenza dell'intervento da decisioni assembleari condominiali, non interamente controllabili dal singolo proprietario, con conseguente incertezza in ordine ai tempi e alle modalità di realizzazione del progetto;

– *rischio di mancata approvazione del progetto*

riduzione applicata in considerazione dell'alea connessa alla possibile mancata approvazione del progetto da parte dell'assemblea condominiale e/o degli enti competenti, con possibile pregiudizio al conseguimento dello stato finale ipotizzato;

– *riduzione per pronto realizzo e vendita giudiziaria*

riduzione applicata in considerazione delle peculiarità della vendita forzata, caratterizzata da tempistiche ristrette, limitata negoziabilità, assenza di garanzie ex art. 2922 c.c. e minore appetibilità rispetto alla libera contrattazione.



Descrizione	coeff.
Rischio deliberativo condominiale	-15,00%
Rischio mancata approvazione del progetto	-5,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-30,00%

12.03 Calcolo del prezzo base d'asta

Al valore di mercato si applicano i coefficienti correttivi previsti per la determinazione del prezzo di vendita, come indicato nella metodologia estimativa precedentemente illustrata.

PREZZO BASE D'ASTA	
Valore di mercato	472.000,00
Coefficienti correttivi	-30,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	330.000,00

12.04 Conclusioni di stima

L'importo a base d'asta giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, a **€ 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00)**.

13. APPETIBILITÀ SUL MERCATO IMMOBILIARE

In considerazione delle limitazioni evidenziate nei coefficienti di riduzione sopra riportati, nonché della posizione e del contesto di inserimento del bene, unitamente allo stato manutentivo e alla domanda rilevata per immobili di analoga tipologia, si ritiene che l'asset immobiliare presenti un grado di appetibilità non elevato nel segmento di mercato di riferimento.

Tale valutazione risulta ulteriormente condizionata dall'alea connessa ai costi, ai tempi e alle modalità di trasformazione dell'immobile, nonché all'incertezza legata alla concreta realizzabilità degli interventi ipotizzati.



13.01 Quote di pignoramento, stato dell'immobile ed eventuale divisibilità

- Il pignoramento riguarda l'intero immobile.
- L'importo a base d'asta è riferito all'intero immobile.

13.02 Regime impositivo

Trattandosi di vendita effettuata da società non costruttrice e avente ad oggetto immobile a destinazione commerciale, la cessione risulta esente IVA, salvo eventuale opzione per l'imponibilità da esercitarsi nel decreto di trasferimento.

In assenza di opzione IVA, il trasferimento sarà assoggettato a:

- imposta di registro in misura proporzionale del 9%;
- imposta ipotecaria in misura proporzionale del 3%;
- imposta catastale in misura proporzionale dell'1%.

Qualora venga esercitata opzione per l'imponibilità IVA:

- IVA nella misura ordinaria del 22%;
- imposta di registro fissa pari ad € 200,00;
- imposta ipotecaria fissa pari ad € 200,00;
- imposta catastale fissa pari ad € 200,00.

Il regime fiscale definitivo sarà determinato in sede di decreto di trasferimento.

14. LIMITI ED ASSUNZIONI

In merito all'incarico ricevuto e in risposta ai quesiti formulati, si precisa che lo svolgimento delle operazioni estimative è stato condotto sulla base delle assunzioni e dei limiti metodologici di seguito specificati:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;



- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell’impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari;
- non è stata esperita l’azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo;
- non è stato verificato o ispezionato l’impianto di smaltimento dei reflui;
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l’emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare;
- non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Firenze, 24 aprile 2026

Geom. Francesco Zingoni

15. ALLEGATI

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetria stato attuale*
4. *Documentazione catastale*
5. *Titolo di provenienza*
6. *Aggiornamento indagini ipotecarie*

