TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2025

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Udienza del
06/10/2026

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
ADEGUATA
all'Ordinanza N. 94/2025 R.G. del 11 giugno 2026

Consulente tecnico incaricato

Arch. Elena Nassi
via Walter Tobagi 6 50050
Capraia e Limite (Fi)
e-mail: nassi.elena@gmail.com
PEC: elena.nassi@pec.architettifirenze.it

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

A) PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Elena Nassi** nata a Pontedera 08/11/1978 con studio in via Walter Tobagi 6 Capraia e Limite (FI), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7926 in data 06/02/2012, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9757 in data 26/06/2014, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 94/2025 R.G.** in data 03/06/2025, previa dichiarazione di accettazione, venivano posti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati:

*Il giudice **ordina** all'esperto:*

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

*2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto** e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;*

*3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data) con le seguenti regole di base:*
*a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata**;*
b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
*c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale**, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*
d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal ***custode****.*

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) ***Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale****;*

6) ***Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;***

Pone all'esperto il seguente ***quesito****:*

"Provveda a

1. ***identificare*** *il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei* ***confini*** *e dei* ***dati catastali*** *e della loro* ***corrispondenza*** *a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*
a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto…..);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

*4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto.
Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

*6. verificare l'esistenza di f**ormalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:*
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ……..);

*7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), **che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del*

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

*9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Minister delle infrastrutture e dei trasporti;

*11.indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore*

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

12. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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 (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13. ***precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;***

in caso di ***pignoramento di quota/e di bene indiviso:***
-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare ***non divisibile*** *in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

14. effettuare un ***riepilogo*** *in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

15. L'esperto dovrà ***consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato****, alla relazione:*
una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta*;*

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

*L'esperto dovrà effettuare (****prima del deposito del cartaceo****) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private),* ***completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti****; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata;* ***di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r****., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.*

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. ***presentare, se necessario****, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..*

B) OPERAZIONI PERITALI

Ricevuto l'incarico, il C.T.U. procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Lastra a Signa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze.

Preso atto che il sig. [redacted] è deceduto in dat [redacted] che in data 06/04/2021 l'avv. [redacted] è stato nominato curatore dell'eredità giacente, dava comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali, al Curatore e al Creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata in data 03/10/2025 (allegato B1); fissava la data di visita all'immobile per il giorno martedì 21/10/2025 alle ore 9:30, allegava Foglio Notizie per la parte esecutata, il sopralluogo non si svolgeva in quanto il coniuge superstite, risultava assente.

Il secondo sopralluogo sull'immobile è stato effettuato martedì 25/11/2025 alla presenza della [redacted] moglie del de cuius e del sottoscritto C.T.U. Arch. Elena Nassi. Per il sopralluogo è stato redatto apposito Verbale (allegato B2).

Dal sopralluogo, nel quale è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendita di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene in oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta e ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

Documenti consultati e acquisiti

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire, la seguente documentazione:

- *Documentazione catastale : visure storiche, planimetrie catastali*
- *Pratiche edilizia e tavole grafiche*
- *Copia atto di provenienza*
- *Dichiarazione ufficio anagrafe Comune di Lastra a Signa*
- *Certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Firenze*
- *Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico*

C) **RISPOSTA AI QUESITI**

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

I beni oggetto di pignoramento risultano così identificati:

- civile abitazione con ingresso ubicato al civico 12 di via Ponte Nuovo, l'unità è posta al piano secondo, ed è individuata al N.C.E.U del Comune di Lastra a Signa al foglio di mappa 4, particella 5 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita 340,86 euro.

I beni risultano intestati:

per la quota di 1/1 a [redacted] nato a Firenze il [redacted]

Attualmente in ditta a: [redacted]

L'atto di pignoramento, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze in data 26/02/2025, Reg. Generale n. 7384 e Reg. Particolare n. 5187, identifica i beni pignorati nel

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

N.C.E.U del Comune di Lastra a Signa foglio di mappa 4, particella 5 subalterno 6. Pertanto gli identificativi indicati nel pignoramento corrispondono agli identificativi del N.C.E.U del Comune di Lastra a Signa e descrivono univocamente i beni pignorati.

L'unità immobiliare era presente alla data dell'impianto meccanografico. Le planimetrie catastali (allegato B3) presentata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 31/07/1965 protocollo n. 13099, corrispondono alle planimetrie dell'ultimo stato autorizzato presentate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Lastra a Signa e risultano sostanzialmente conformi allo stato rilevato, fatta eccezione per le rappresentazioni grafica delle terrazze su via B. Buozi. Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzare, avanzando aggiornamento catastale contestualmente alla presentazione della pratica edilizia a regolarizzazione delle difformità riscontrate (vedere punto 9) i costi da sostenere verranno detratti dal valore di mercato del bene.

- *Confini:*

La civile abitazione foglio di mappa 4, particella 5 subalterno 6, confina a nord e ovest con parti condominiali, a sud affaccia su Lungarno Bruno Buozzi, a est con via del Ponte Nuovo, salvo se altri.

2) *Atto di pignoramento:*

L'atto di pignoramento, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze in data 26/02/2025, Reg. Generale n. 7384 e Reg. Particolare n. 5187, a favore [redacted], rappresentata e difesa dagli [redacted], ed elettivamente domiciliata presso il suo studio [redacted] in Firenze viale Giuseppe Mazzini n. 19, contro Curatela eredità giacente di [redacted], nella persona del Curatore [redacted] è redatto in forza dell'atto di precetto notificato in data 09/05/2024 per la somma di € 95.279,78 oltre interessi spese e onorari.

Il creditore procedente, garantito da ipoteca iscritta in data 01.06.2011 ai numeri 19497/3784

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

presso la Conservatoria dei RRII di Firenze, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà dell'immobile di [redacted] in data 19.02.2025; il diritto di abitazione della coniuge [redacted] è sorto al decesso dell'esecutato in data 01/12/2020; l'Ordinanza emessa dal Giudice delle esecuzioni in data 11 giugno 2026 chiarisce che il titolo vantato dal creditore ipotecario sull'immobile è anteriore rispetto all'acquisto da parte del coniuge superstite del diritto di abitazione, pertanto il pignoramento è relativo alla piena proprietà di 1/1 dei beni precedentemente indicati e intestati a Eredita' Giacente di [redacted].

3) Atto di provenienza:

I beni sono pervenuti al sig. [redacted], con atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] n. rep. 31005/16084 del 19/05/2011 trascritta in data 01/06/2011 Reg. Particolare 12696 Reg. Generale 19496, si segnala successione repertorio 487069/88888 del 12/01/2023 trascritta in data 16/01/2023, Reg. Particolare 1126 Reg. Generale 1531 a favore di Curatela [redacted].
Si allega copia del sopra descritto atto (allegato B4).

4) **DESCRIZIONE DEI BENI :**

L'immobile è collocato a Ponte a Signa zona situata tra i comuni di Lastra a Signa e Signa, a carattere misto residenziale e produttivo. L'immobile è posto al piano secondo di un fabbricato fronte strada di complessivi quattro piani fuori terra, con accesso condominiale dal civico 12 di via Ponte Nuovo, il piano terreno del palazzo è accupato da negozi. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, servizio igienico e due terrazze su via Bruno Buozzi. Tramite scala condominiale si arriva al portono d'ingresso che apre su un ampio disimpegno che distribuisce l'accesso a tutti i vani, a sinistra un piccolo ripostiglio poi il servizio igienico con doccia, di fronte l'accesso alla cucina e al soggiorno dotato di terrazza, a destra troviamo l'accesso alle due camere matrimoniali delle quali la più ampia è dotata di terrazza.

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

L'immobile presenta struttura portante in muratura e copertura in laterizio.

Descrizione finiture:

La facciate dell'edificio condominiale è intonacata di colore chiaro con inserti in laterizio, il piano terra è rivestito in pietra. Il portone di ingresso all'appartamento è in legno, gli infissi esterni sono in legno dotati di persiane avvolgibili, le porte interne sono in legno, le ringhiere dei terrazzi in metallo. Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti in ceramica. Il servizio igienico presentano rivestimenti in ceramica, i sanitari in ceramica sono in ordinarie condizioni di manutenzione.

Impianti:

L'impianto di riscaldamento idrico sanitario è termo singolo e alimentato da generatore a metano Immergas Mini Eolo, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa.

L'intonaco del solaio dell'ingresso e dei terrazzi devono essere manutanuti, infissi e impianto di riscaldamento, necessitano di intervento di ordinaria manutenzione.

In conclusione si può affermare che l'immobile è in generale, in ordinario stato di manutenzione.

Quanto oggetto di perizia è meglio rappresentato nell'ampia documentazione fotografica allegata (vedi dettagli allegato A).

Previsioni Urbanistiche

Con Delibera Comunale n. 80 del 21/12/2017 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Strutturale (PS), con Delibera Comunale n. 29 del 09.04.2019 il nuovo Piano Operativo (PO).

Secondo il PO il lotto ricade all'interno del Tessuto storico (A), l'edificio è stato classicato come B1c, non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico, pertanto, secondo l'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione gli interventi ammessi sono: Conservazione, Trasformazione conservativa di Trasformazione sostitutiva, limitatamente all'intervento Tsa, Frazionamento e Demolizione secondo le limitazioni dell'art. 60 comma 7 e 8.

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

L'area è classificata con pericolosità geologica classe 3, pericolosità idraulica I4, rischio sismico classe S3.

5) STATO DI POSSESSO:

Secondo quanto certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Lastra Signa (allegato B5) risiedono nell'immobile oggetto di perizia, il sig.ri [redacted].

A seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Firenze è emerso che agli immobili oggetto di perizia e ai nominativi dei proprietari, non risultano registrati contratti in essere (allegato B6). L'immobile risulta quindi occupato da soggetti privi di titolo opponibile e sarà valutato come libero.

6) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte non risultano sussistere ulteriori vincoli o oneri gravanti sull'unità immobiliare. Resteranno a carico dell'acquirente vincoli servitù attive e passive proprie dello stato di fatto dei luoghi, nonchè tutti i diritti e obblighi condominiali.

7) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (allegato B7) si elencano i gravami a nome dell'esecutato, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

TRASCRIZIONE del 22/02/2011 - Registro Particolare 4243 Registro Generale 6435
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 30868/15991 del 15/02/2011
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

TRASCRIZIONE del 01/06/2011 - Registro Particolare 12696 Registro Generale 19496
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 31005/16084 del 19/05/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 01/06/2011 - Registro Particolare 3784 Registro Generale 19497
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 31006/16085 del 19/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 26/02/2020 - Registro Particolare 1267 Registro Generale 7867
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3123/4120 del 25/02/2020
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 26/02/2020 - Registro Particolare 1268 Registro Generale 7868
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3124/4120 del 25/02/2020
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
TRASCRIZIONE del 16/01/2023 - Registro Particolare 1126 Registro Generale 1531
Pubblico ufficiale FIRENZE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 487069/88888 del 12/01/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 26/02/2025 - Registro Particolare 5187 Registro Generale 7384
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 690 del 23/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Lo [redacted], amministratore condominiale dello stabile, riferisce che le spese annuali per la gestione dell'appartamento, ammontano a un costo medio annuo di € 1200.00. Non sono presenti spese straordinarie deliberate. A oggi, il bilancio preventivo 2025 non risulta saldato, il debito ammonta a € 945.18. L'amministatore segnala che parte delle spese condominiale preventivate, vengono annualmente abbattute dalle entrate extre relative agli affitto di parti condominiali.

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

9) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Lastra a Signa sono emerse le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n. **54/1962** ricostruzione di immobile distrutto dalla guerra
- Abitabilità n. **54/1962**
- Concessione sanatoria n. **908** del 31/10/1995

Le planimetrie dell'appartamento, così come rappresentato negli ultimi elaborati grafici depositati, risultano congruenti o comunque all'interno della tolleranza del 4% rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, fatta eccezione per le rappresentazioni grafica delle terrazze su via B. Buozzi dove le pareti laterali risultano differire rispetto a quanto rilevato. Sarà necessario presentare richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per eliminare le difformità riscontrate.

Il costo da sostenere, comprensivo di eventuali sanzioni, diritti di segreteria marche da bollo, spese tecniche, domanda di aggiornamento catastale, viene forfettariamente determinato in € 3.000,00. Tali costi per un totale di € 3.000,00 verranno detratti dal valore di mercato del bene, resta sottinteso che i lavori e il procedimento di regolarizzazione restano a carico del futuro compratore.

10) VALORE DELL'IMMOBILE:

La stima dei beni ha richiesto una accurata indagine eseguita sul mercato immobiliare locale, i dati reperiti sono stati riscontrati con i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia del Territorio, che al secondo semestre 2025, per il Comune di Lastra a Signa zona Periferica/Ponte a Signa, per abitazione civili fornisce un range da € 1.450,00 a € 2.150,00, tali dati

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

riferibili a immobili in *normale* stato di conservazione sono coerenti con le normali condizioni di manutenzione nelle quale versa l'immobile oggetto di perizia. Successivamente sono state analizzate le caratteristiche intrinseche che identificano l'immobile in comparazione a simili immobili compravenduti e in virtù di queste si è determinato il valore di stima attraverso metodo multiparametrico del *Sales Comparison Approach,* questo metodo si basa su aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche dei beni di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del bene oggetto di stima.

Per la determinazione della superficie commerciale ci si riferisce al UNI10750/2005 e DPR 138/98 allegato C e si scelgono congrui coefficienti di ragguaglio.

Analisi della superficie commerciale del bene sopradescritto:

Descrizione	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie Lorda**	**Superficie Commerciale**
		mq	***mq***
Superficie vani principali	1	90	90
Terrazza	0,35	9,3	3,3
SUPERFICIE TOTALE			**93,3**

Sono stati selezionati i seguenti comparabili relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:

Comparabile 1: Atto di Compravendita rogato dal Notaio [redacted] del 19/07/2024 Rep. n. 13579 Raccolta n. 10952. Appartamento con accesso da ingresso condominiale, posto al piano primo, due camere, due terrazza e un bagno, superficie catastale 106 mq, prezzo € 162.000,00, via XXV Aprile, costruzione anni '60, da ristrutturare.

Comparabile 2: Atto di Compravendita rogato dal Notaio [redacted] del 20/05/2025 n. registro 15332. Appartamento con accesso da ingresso condominiale, posto al piano terzo, due camere,

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

una terrazza e un bagno, superficie catastale 81 mq, prezzo € 135.000,00, via Spartaco Lavagnini, costruzione anni ’50, da ristrutturare.

Comparabile 3: Codice annuncio Riferimento: EK-127426858 - 08/04/2026, sito internet Immobiliare.it, Agenzia [redacted] Appartamento con accesso da ingresso condominiale, posto al piano primo, tre camere, un bagno, superficie catastale 95 mq, prezzo € 180.000,00, via di Calcinaia, da ristrutturare.

In considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato valutando le caratteristiche peculiari del mercato immobiliare di Firenze, il più probabile valore di mercato determinato attraverso il metodo multiparametrico del *Sales Comparison Approach* è fissato in **€/mq 1.700,00**.

Valore in regime di libero mercato dell’immobile della piena proprietà:

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell’intero bene è uguale a:

€ 1.700,00 x 93,30 mq = € 158.610,00

Arrotondato a cifra tonda € 159.000,00

VALORE DI STIMA pari a € 159.000,00

A detrarre il costo necessario alla risoluzione delle problematiche indicato al punto 9

€ 159.000,00 – € 3.000,00 = € 156.000,00

-***Valore a base d’asta dell’immobile della piena proprietà:***

Per quanto concerne il prezzo a base d’asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell’ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della particolarità dei meccanismi d’asta:

€ 156.000,00 – (10% di € 156.000,00) = € 140.400,00

Arrotondato a cifra tonda € 140.000,00

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

11) **VALORE A BASE D'ASTA della piena proprietà è pari a € 140.000,00**

INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

Il bene pignorato risulta di proprietà per la quota di 1/1 eredita' giacente di [redacted]

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni intestati a persone fisiche, la vendita non è soggetta a I.V.A. vista le continue variazioni in materia, l'ipotesi andrà verificata alla data dell'atto di vendita dell'immobile.

Raccomandazione: si sottolinea che è onere di parte offerente di verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico prima del trasferimento.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

La presente perizia tecnica è composta da n. 18 pagine a una facciata dattiloscritte oltre n. 7 allegati.

ALLEGATO A :

- Documentazione fotografica

ALLEGATO B :

- B1Comunicazioni inviate
- B2 Verbali di sopralluogo
- B3 Documentazione catastale: visure storiche, planimetrie catastali.
- B4 Copia atto di provenienza
- B5 Dichiarazione Ufficio Anagrafe Comune di Lastr a Signa

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190

- B6 Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate
- B7 Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico

Capraia F.na, li 10 settembre 2026

Il consulente tecnico incaricato

Arch. Elena Nassi

Firmato Da: ELENA NASSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 162c190