Tribunale di Firenze

Dati Generici

Andrea Barbara S. Juarez
Architetto :::

Via del Caparra, 20 - 50142 - Firenze - IT :: Tel. 055 707126 ::
Fax 055 7134961
Cl. +39 348 8879260 :: e-mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

Esecuzione Immobiliare n.36/25

Procedura:

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

# PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
## EPURATA

**settembre 2025**

Dati

Doc.

Appartamento posto in via Solferino n.6 Int.4 - 1°P e PT
in comune di Castelfiorentino - FI
la perizia si compone di n.  pagine e n. 2 allegati

## Esecuzione Immobiliare n. 36/2025

**Procedura: BPER BANCA S.P.A. c/ XXX**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

## Perizia Tecnico Estimativa

La sottoscritta arch. Andrea Barbara Susana Juarez, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.4780 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 200

**Nominata**

c.t.u. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna il 13/03/2025, per rispondere ai seguenti quesiti:

*"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 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 planimetri 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;*



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

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 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* ***formalità****, vincoli o oneri anche di natura* ***condominiale****, gravanti sul bene, che* ***resteranno a carico dell'acquirente****, ovvero, in particolare, ovvero in particolare:*
   a) *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
   b) *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c. civ.;*
   c) *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
   d) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
   e) *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 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*



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

*quota d'immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del 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 giudiziali 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 Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

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 complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la 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 a 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**:*
   a) *il valore come al punto 9 (11) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
   b) *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) *indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

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

*L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato,** alla relazione:*

   a) ***una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;***
   b) *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);*
   c) *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali);*

16) *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),*



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

*completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;* *di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica;* ***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. (omissis)*

Preso atto

degli elementi tratti dall'Atto di Pignoramento, Relazione Notarile Sostitutiva, Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali e Servizi Ipotecari, Atto di compravendita, Archivio presso l'Ufficio Urbanistica e dello Sportello Unico per l'Edilizia di Castelfiorentino, dell'Ufficio Anagrafe di Castelfiorentino e dal sopralluogo

Redige

la presente Relazione Tecnico Estimativa del bene immobile ad uso residenziale di proprietà dei debitori XXX, posto nel Comune di Castelfiorentino distinto catastalmente al foglio 52, part.59, sub 501 graffati con foglio 52, part.60, sub 501, così come indicato nel fascicolo oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 36/25 presso il Tribunale di Firenze.



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

INDICE


1) Identificare il bene oggetto del pignoramento …….. Pag. 8

2) Estremi dell'atto di pignoramento …….. Pag. 9

3) Estremi dell'atto di provenienza …….. Pag. 10

4) Sommaria descrizione del bene …….. Pag. 12

5) Stato di possesso dell'immobile …..…….…… Pag. 15

6) Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente ..... Pag. 15

7) Esistenza di formalità a carico della procedura ……..... Pag. 16

8) Notizie condominiali ……. Pag. 18

9) Regolarità edilizia e urbanistica ……..…….…..... Pag. 18

10) Regime edilizia resid. convenzionata e agevolata ……..... Pag. 21

11) Valore di mercato …….……..……..... Pag. 21

12) Prezzo base d'asta …… Pag. 24

13) Appetibilità del bene sul mercato ……. Pag. 24

14) Pignoramento di quota/e di bene indiviso ….……..... Pag. 25

15) Regime impositivo della vendita ……..…..……..... Pag. 25

16) Riepilogo …….. Pag. 25




arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

## 1. Identificare il bene 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 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;*

Dal confronto tra i dati catastali riferiti nell'atto di pignoramento e le visure eseguite all'inizio dell'attività peritale in data 14/03/25 risulta quanto segue:

Per l'appartamento e accessori:

**Tabella n.1** – N.C.E.U. Comune Censuario di **Castelfiorentino** (Codice C101) – Fl.
Catasto Fabbricati – Provincia di Firenze.

| Foglio | Particella | Sub | Z.C. | M.Z. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 52 | 60 | 501 | - | - | A/3 | 2 | 7 vani | 101 mq | E. 560,36 |
| 52 | 59 | 501 | | | | | | Totale escluse aree scop.: 91mq | |

Indirizzo Via Solferino n.6 - piano 1;

Intestati catastali:

**DDD**, CF: DDD, nata [redacted] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con NNN.

**NNN**, CF: NNN, nato i [redacted], diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DDD

Dati derivanti da: Variazione del 25/01/2001 Pratica n. 29189 in atti dal 25/01/2001 Frazionamento e Fusione – Variazione di toponomastica – Autorimessa – Negozio (n. 1118.1/2001)



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

Confini: altra proprietà, via Solferino, scale condominiali per più lati, salvo se altri.
Dal confronto tra i dati catastali riferiti nella visura catastale e quelli riferiti nell'atto di pignoramento risultano corrispondersi sia gli intestatari, sia l'indirizzo, che l'identificazione catastale. Per ultimo gli intestatari dell'immobile corrispondono con i soggetti debitori.
L'indirizzo risulta corretto salvo l'omissione del piano terreno ammezzato dove insiste sia il resede sia un locale di sgombero di proprietà.
La planimetria catastale depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione del mancato disegno del soppalco che per la sua altezza occorre denunciarlo poiché potrebbe incidere sulla consistenza e quindi nella rendita dell'immobile. Inoltre si riscontrano dei leggerissimi spostamenti di alcuni tramezzi interni che non dovrebbero alterare la consistenza del subalterno.

CONFORMITÀ CATASTALE

*Art.29 comma 1 bis Legge 27/2/1985 n.52 e s.m.*

Ai sensi dell'art.19, comma 14 del D.L. n.78/2010 convertito nella L. n.122/2010, la planimetria depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze il 31/03/2005 identificante il bene in oggetto **non è conforme allo stato di fatto**, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

Per la regolarizzazione dello stato di fatto occorre presentare un aggiornamento dello stato attuale della planimetria tramite procedura Docfa, sulla base di quanto disposto dall' art.17 R.D.L. 13/04/1939 n.562 e nella circolare ministero delle finanze n.3/3405 di prot. del 14/10/89.

Vedi: All.1. Documentazione catastale (estratto di mappa, certificazione, planimetria catastale ed elenco immobili).

## 2. 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 ...);*

Gli estremi riportati nell'Atto di Pignoramento risultano come segue:

*"ciò premesso la BPER Banca S.p.A., come sopra rappresentata, difesa e domiciliata*

*CHIEDE*

*che si proceda a pignoramento immobiliare nei confronti di **NNN** nato* [redacted] *cf. NNN e **DDD** nata a Firenze* [redacted] *cf. DDD, entrambi residenti in* [redacted]*), sui diritti dell'intero della piena proprietà agli stessi*



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

*spettanti in ragione di ½ ciascuno sugli immobili di seguito descritti posti nel Comune di Castelfiorentino via Solferino n. 6 int. 4 e più precisamente:*
*appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato condominiale, con ingresso sulla destra del ballatoio della scala comune e composto da quattro vani compreso cucina, locale pluriuso comunicante con altro vano, disimpegno, due bagni di cui uno senza finestra e lastrico solare sul retro con accesso dal vano cucina, inoltre al piano terra ammezzato, posti sul retro del fabbricato, con accesso dal lastrico solare, sono annessi un resede adibito in parte ad orto ed un locale di deposito sottostante il lastrico solare con accesso dal resede medesimo.*
*Quanto sopra è distinto al catasto fabbricati del Comune di Castelfiorentino al foglio 52 part. 59, sub. 501 e part. 60 sub. 501 (graffati) via Solferino n. 6 cat. A/3 vani 7.*
*Il pignoramento si estende a tutte le adiacenze, pertinenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, e su tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge e sia di seguito introdotto nulla escluso o eccettuato."*
Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene per l'intera quota intestata ai debitori.

## 3. Estremi dell'atto di provenienza:

*segnalando eventuali acquisti* mortis causa *non trascritti;*

Dalla Certificazione Notarile e successivamente dalla richiesta fatta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) in data 24/03/25, risultano i seguenti atti di provenienza trascritti, come segue:

- Trascrizione R.P. n. 3601 – R.G. n. 5775 del 29/06/2005

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 20/06/2005. N. Rep. 99103/6207. Notaio: PPP, C.F.: PPP. Sede Empoli (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 112 Compravendita. Voltura catastale automatica: Si. Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C.
Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Castelfiorentino (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 52, Part. 59, sub 501, Nat. A3-Abitazione di tipo economico, consistenza: 93mq. Indirizzo: Via Solferino n.6, piano T-1.
Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune Castelfiorentino (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 52, Part.59, sub 501, Nat. A3-Abitazione di tipo economico, consistenza: 93mq. Indirizzo: Via Solferino n.6, piano T-1.
Sezione C – Soggetti. A favore. In qualità di -. 1. NNN, [redacted]
C.F.: NNN. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con DDD (soggetto n.2).



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

2. DDD, [redacted], sesso: F. C.F.: DDD. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con NNN (soggetto n.1)

Contro: In qualità di -. 1. SSS, nato [redacted] Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con GGG (soggetto n.2)

2. GGG, [redacted] .F.: GGG. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con SSS (soggetto n.1)

Sezione D – Ulteriori informazioni: -

- Trascrizione R.P. n. 1234 – R.G. n. 1763 del 14/03/2001

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 12/03/2001. N. Rep. 23333. Notaio: FFF, C.F.: FFF. Sede Castelfiorentino (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 112 Compravendita. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Castelfiorentino (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 52, Part. 60, sub 501, Nat. A3-Abitazione di tipo economico, consistenza: 6 vani. Indirizzo: Via Solferino n.6, piano T-1.

Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune Castelfiorentino (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 52, Part.59, sub 501, Nat. A3-Abitazione di tipo economico, consistenza: 6 vani. Indirizzo: Via Solferino n.6.

Sezione C – Soggetti. A favore. In qualità di -. 1. SSS, nato [redacted] Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con GGG (soggetto n.2)

2. GGG, [redacted] C.F.: GGG. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con SSS (soggetto n.1)

Contro: In qualità di -. 1. EEE, [redacted] C.F.: EEE. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

2. RRR, nata [redacted] C.F.: RRR. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Sezione D – Ulteriori informazioni: Si precisa che la sig.ra GGG è nata a [redacted]

Vedi: All.2. Atto di compravendita e note d'iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.;



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

## 4. Sommaria descrizione del bene:

*(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;*

L'unità immobiliare oggetto di perizia trattasi di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale composto da n.6 unità immobiliari. Detto fabbricato è ubicato in Via Solferino n.6 a Castelfiorentino (FI). L'appartamento, posto ai piani primo a sx per chi guarda lo stesso dalla Via Solferino, si accede dalla suddetta via tramite un ingresso e scale condominiali e, precisamente, dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo dal vano scala. Ubicato nel centro storico del paese di Castelfiorentino, in ottima posizione e vicino alla stazione.

Composto al primo piano da cucina - pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno completo, camera (raggiungibile a un soppalco di altezza minima sopra il disimpegno), 2°disimpegno, bagno (attualmente adibito a lavanderia), locale pluriuso, vano finestrato (che per le sue dimensioni non raggiunge le dimensioni per essere destinato a camera), ripostiglio e terrazzo tergale dal quale tramite una scala scoperta si scende al piano terreno-ammezzato dove insiste un locale di sgombero e un resede-giardino scoperto.

Il bene risulta allo stato attuale in discrete condizioni di manutenzione e uso e quindi da rimodernare.

Possiede una coerente distribuzione degli spazi interni, gli ambienti sono ben illuminati ed areati.

La struttura portante verticale è di muratura mentre i solai hanno struttura di legno e tavelloni a vista che si presentano visivamente in buono stato. Le tamponature e tramezzature interne sono in muratura.

Le finiture sono di tipo standard, pavimenti di cotto e graniglia, intonaco civile colorato con motivi nella parte inferiore e soffitti a vista. Il bagno principale ha rivestimento e pavimento in mattonelle di ceramica e servizi completi di wc, bidet, lavello e vasca, aerato ed illuminato tramite una finestra, mentre il 2° bagno più moderno, con pavimento e rivestimento in monocottura risulta attualmente adibito a lavanderia. Secondo quanto riferito dal proprietario possiede tutti gli attacchi e scarichi per ripristinarlo alla sua destinazione originale.

Gli infissi interni ed esterni sono di legno, le finestre e porte finestre con vetri singoli e persiane di legno. Il portoncino dell'ingresso è blindato.

È provvisto di impianto di acqua calda e riscaldamento con caldaia autonoma a metano e termosifoni, possiede un gruppo di aria condizionata nel soggiorno e un altro in una delle camere, oltre all'impianto elettrico. Da quanto riferito gli scarichi vanno direttamente alla fognatura comunale.

Il terrazzo possiede un barbecue e insiste una pergola che funge da tettoria da smontare.



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

Il locale di sgombero è al grezzo mancanti di pavimenti. Il resede esterno si presenta in parte pavimentato e in parte adibito a orto.

Completano il bene le parti a comune quali ingresso, scale e pianerottoli.

(Vedi pianta allegata)

Nel dettaglio l'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:

Tabella n.2 - Superficie calpestabile

| N. | Locale | Sup. calpestabile | Altezza |
|---|---|---|---|
| | **Piano Primo** | | |
| 1 | Cucina-pranzo | mq 15.32 circa | mt. 3.86 c.a. |
| 2 | Soggiorno | mq 12.08 circa | mt. 3.89 c.a. |
| 3 | Bagno | mq 6.10 circa | mt. 2.78 c.a. |
| 4 | Disimpegno | mq 3.83 circa | mt. 2.70 c.a. |
| 5 | Camera | mq 14.61 circa | mt. 3.79 c.a. |
| 6 | Disimpegno | mq 2.39 circa | mt. 2.09 c.a. |
| 7 | Bagno | mq 2.86 circa | mt. 3.80 c.a. |
| 8 | Pluriuso | mq 6.85 circa | mt. 3.84 c.a. |
| 9 | Studio | mq 7.79 circa | mt. non rep. |
| 10 | Ripostiglio | mq 1.22 circa | mt. non rep. |
| 12 | Soppalco | mq 4.10 circa | mt. 1.70 c.a. Stimata |
| | **Piano Terreno-ammezzato** | | |
| 13 | Locale di sgombero | mq 14.72 circa | mt. 1.85 c.a. |
| | **Totale sup. calpestabile app.** | **mq 91,87~ mq 92.00 c.a.** | |
| 11 | Terrazzo | mq 22.22 circa | |
| 14 | Resede - giardino | mq 27.18 circa | |
| | **Totale sup. calpestabile est.** | **mq 49.40 ~ mq 49.00 c.a.** | |

Tabella n.3 - Superficie commerciale

| N. | Locale | Sup. +q.p. muri | | Sup. Commerciale |
|---|---|---|---|---|
| | 1°P appart. – sup. lorda | mq 102.34 | 102.34*100% | mq 102.34 circa |
| | 1°P sopp. – sup. lorda | mq 5.03 | 5.03*50% | mq 2.52 circa |
| | 1°P terrazzo scoper. | mq 24.68 | 24.68*25% | mq 6.17 circa |
| | PT loc.sgo. – sup. lorda | mq 19.09 | 19.09*25% | mq 4.77 circa |
| | PT resede – sup. lorda | mq 27.18 | 27.18*10% | mq 2.72 circa |
| | **Totale sup. commerciale appartamento** | | | **mq 118.52~mq 119.00 c.a.** |

**Nota:** Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibili farse squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

La posizione urbanistica dell'immobile nella vigente **4^ Variante al Regolamento Urbanistico** è stato approvato con D.C.C. n. 40 del 13/11/2012 ed è divenuto efficace dalla Pubblicazione sul BURT N. 51 del 19/12/2012.

L'edificio ricade nel:

**Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale - Sottosistema del Capoluogo nell'UTOE1 – Centro Storico – tessuto TA Centro storico consolidato** - (art.80 NTA)

*Tessuti Edili Esistenti: TA il centro storico consolidato compreso il borgo storico costituito da Via Solferino/Via Magenta.*

*Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:*

*- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture*

*- valorizzazione degli spazi interni agli isolati*

*- recupero di parametri igienici*

*- riqualificazione abitativa, per quest'ultima finalità le suddivisioni in unità abitative non potranno portare ad unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq, con due vani grandi. Potranno essere realizzate unità abitative di superficie utile inferiore, solo nel caso in cui venga espresso parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale su una soluzione progettuale, estesa all'intero immobile, con la quale si dimostrino particolari impedimenti strutturali o caratteristiche tipologiche del fabbricato. (omissis)*

**Classificazione dell'edificio:**

L'immobile risulta indicato nella carta D del RU come "Edificio con rilevanti caratteri tipologici che si configurano come elementi tipici dei tessuti storici – (art.9 NTA)

*Sono gli edifici che rappresentano per la loro tipologia gli edifici tipici dei tessuti storici o che presentano valori tipologici individuali. La tipicità rispetto ai tessuti storici è determinata dalla tipologia costruttiva, dalle finiture, dalle caratteristiche delle facciate, dal rapporto con gli spazi di pertinenza, dal rapporto con gli spazi pubblici. Gli edifici con rilevanti caratteri tipologici sono individuati con una specifica campitura nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D).*

**Categorie di intervento:**

*Sugli edifici con rilevanti caratteri tipologici, indipendentemente dal "tessuto" in cui sono localizzati, sono consentiti i seguenti interventi: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro C1 e C2 Risanamento conservativo C3 Ristrutturazione DH*

Dalla ricerca effettuata non emergono vincoli.

Per ultimo, si riferisce che l'immobile pur trovandosi in un contesto condominiale non risultano né tabelle millesimali né amministratore condominiale.



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

Vedi: All.3. Rilievo fotografico;
All.4. Elaborato grafico: Pianta quotata e calcolo delle superfici dei locali.

## 5. Stato di possesso dell'immobile.

*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. 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 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;*

Dal sopralluogo del 28/05/2025 l'immobile si trovava occupato dai debitori, quindi da ritenersi libero dal punto di vista giuridico ai fini della vendita all'asta.

Vedi: All.5. Stato di famiglia;

## 6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

a) *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

*b) debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c. civ.;*

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

c) *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

*d) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

*e) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;*

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

Vedi: All.2. Note d'iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.;

7. 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 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 d'immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del 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;*

Dall'informazione reperita dalla Certificazione Notarile e successivamente dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/03/25, risultano le seguenti formalità nell'ultimo ventennio come segue:

- Iscrizione R.P. n. 1455 – R.G. n. 5776 del 29/06/2005

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 20/06/2005. N. Rep. 99105/6208. Notaio: PPP, C.F.: PPP, Sede: Empoli (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca volontaria, derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale: € 138.000,00 Tasso interesse annuo: -%. Interessi: --. Spese: -. Totale: € 276.000,00. Importi variabili: Si. Somma iscritta da aumentare automaticamente: Si. Presenza di condizione risolutiva: -. Durata: 30 anni.

Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1. Gruppo graffati 1. Comune Castelfiorentino (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 52, Part. 59, sub 501, Nat. A3-Abitazione di tipo economico, consistenza: 93mq. Indirizzo: Via Solferino n.6, piano T-1.

Unità negoziale 1: Immobile 2. Gruppo graffati 1.Comune Castelfiorentino (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 52, Part.59, sub 501, Nat. A3-Abitazione di tipo economico, consistenza: 93mq. Indirizzo: Via Solferino n.6, piano T-1.



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

Sezione C – Soggetti. A favore. 1. Banca Toscana spa. Sede: Firenze (FI). C.F.: 05272250480. Domicilio ipotecario eletto: Castelfiorentino, Piazza Kennedy n.6. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro. In qualità di -. 1. NNN, [redacted] C.F.: NNN. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con DDD (soggetto n.2).

2. DDD, [redacted] sesso: F. C.F.: DDD. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con NNN (soggetto n.1)

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda alla lettura della formalità allegata già agli atti.

Risulta la seguente rettifica:

- Iscrizione R.P. n. 1464 – R.G. n. 11071 del 24/12/2024

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 20/06/2005. N. Rep. 99105/6208. Notaio: PPP, C.F.: PPP, Sede: Empoli (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca in rinnovazione, derivante da: 0676 Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale: € 138.000,00 Tasso interesse annuo: -%. Interessi: € 138.000,00. Spese: -. Totale: € 276.000,00. Importi variabili: Si. Somma iscritta da aumentare automaticamente: Si. Presenza di condizione risolutiva: -. Durata: 30 anni.

Altri dati:

Formalità di riferimento: Servizio di PI di Volterra. Iscrizione n.rp.1455 del 29/06/2005.

Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Richiedente: BPER Banca spa. C.F.: 01153230360. Indirizzo: Via San Carlo – Modena.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1. Comune Castelfiorentino (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 52, Part. 59, sub 501, Foglio 52, Part.60, sub 501, Nat. A3-Abitazione di tipo economico, consistenza: -. Indirizzo: Via Solferino n.-.

Sezione C – Soggetti. A favore. 1. Banca Toscana spa. Sede: Firenze (FI). C.F.: 05272250480. Domicilio ipotecario eletto: Castelfiorentino, Piazza Kennedy n.6. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro. In qualità di -. 1. NNN, [redacted] C.F.: NNN. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

2. DDD, [redacted] sesso: F. C.F.: DDD. Relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda alla lettura della formalità allegata già agli atti.

- Trascrizione R.P. n. 960 – R.G. n. 1309 del 19/02/2025 oggetto del presente fascicolo

Nota agli atti del presente fascicolo.

Vedi: All.2. Atto di compravendita e note d'iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.;

## 8. Notizie condominiali:

*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 giudiziali relativi al bene pignorato;*

Dall'informazione reperita dal proprietario non risulta nominato alcun amministratore condominiale e non risultano ripartizioni di spese.

## 9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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;*

A seguito degli accertamenti richiesti all'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Castelfiorentino in data 14/04/25 e pervenuti in data 05/05/25 emergono i seguenti atti abilitativi relativi al bene oggetto di perizia:

- Prat. 85/75/1: Presentata il 13 ò 18/03/1975, protocollo n.2818. Intestata a LLL. Rilasciata Licenza Edilizia del 22/11/1975. Indirizzo: Via Solferino n.4. Oggetto: Ristrutturazione di un quartiere e lavori di restauro di un seminterrato. Fine Lavori del 31/05/1976.



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

Il soffitto di detto seminterrato posto nel piano inferiore di Via Solferino n.4 riguarda il solaio dell'appartamento oggetto di perizia posto in via Solferino n.6 e corrispondente ai locali: n.2 soggiorno e n.3 bagno così come rappresentato graficamente nella stessa pratica edilizia;

- Si premette che la Concessione Edilizia in Sanatoria n.2515/88/4 rilasciata in data 19/11/1991 (così come riferita a pag.6 dell'atto di provenienza) non risulta agli atti comunali. È stata reperita una Concessione Edilizia in Sanatoria n.2515/88/1 presentata il 30/09/1986 da XXX e rilasciata il 17/11/1990, relativa ad un altro immobile posto in Via Battisti n.40 e che inoltre non rispecchia graficamente l'immobile oggetto di perizia;

- Prat. 518/2000: Presentata il 25/09/2000, protocollo n.2000/013430. Intestata a EEE. Indirizzo: Via Solferino. Oggetto: Richiesta di lavori di ricostruzione parziale di un fabbricato crollato in Via Solferino. Il Servizio Gestione del Territorio di Castelfiorentino dichiara che la suddetta pratica non risulta reperibile presso i loro archivi.

- Prat. 15/2001: DIA presentata il 12/01/2001, protocollo n.505. Intestata a EEE e RRR. Indirizzo: Via Solferino n.6. Oggetto: Interventi di manutenzione straordinaria per la realizzazione di un 2° servizio igienico con accesso dal locale pluriuso;

- Prat. 495/2005: DIA presentata il 15/09/2005, protocollo n.12855. Intestata a FFF. Indirizzo: Via Solferino n.6. Oggetto: Ridistribuzione degli spazi interni;

COMMERCIABILITÀ

*Ai sensi dell'art.40 della L. 47/85 e dell'art.46 del D.P.R. 380/2001*

Dall'atto di provenienza risulta dichiarato che la costruzione del fabbricato del quale fa parte le unità immobiliari oggetto di perizia è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

CONFORMITÀ – LEGITTIMITÀ URBANISTICA

*ai sensi dell'art.9bis del D.P.R. 380/2001*

Considerando che dalle pratiche edilizie, che emergono dalle indagini presso l'archivio comunale risultano due pratiche non reperibili, non è possibile con questi elementi rilasciare la sua legittimità. Ai sensi dell'art.9bis, comma 1bis è possibile reperire una serie di documenti quali: la planimetria d'impianto catastale, fotografie aeree, pratiche depositata al Genio Civile, ecc. onde risalire ad alcun documento che attesti la costruzione del fabbricato ante 1942.

Inoltre e comunque dal confronto tra la ultima Dia depositata e lo stato attuale dell'appartamento emergono delle difformità per le quali occorre la presentazione di una pratica che rappresenti lo stato attuale oppure il ripristino al suo stato precedente, ovvero allo stato di progetto della Prat. 495/2005: DIA presentata il 15/09/2005.
Tutto ciò premesso, il ctu non può esprimere una dichiarazione di conformità in questo senso.

Premessa sulla Conformità Urbanistica da parte del ctu: Le nostre osservazioni possono essere soltanto indicative perché scaturiscono da colloqui con i tecnici comunali e prodotto da una interpretazione dell'articolata normativa. In relazione alle verifiche di sanabilità la scrivente non può fornire un quadro dettagliato poiché ciò compete agli uffici competenti dietro la presentazione di una pratica edilizia. Per tanto le indicazioni contenute nella presente Ctu forniscono unicamente elementi orientativi.

Per sanare le difformità riscontrate, a parere del ctu e dopo riscontri verbali con il tecnico comunale, considerando l'attuale sviluppo della normativa tecnica al momento della relazione della presente perizia e al suo scopo si può ipotizzare la presentazione di un principio di prova relativo all'esistenza di detto fabbricato ai sensi dell'art.9bis, comma 1bis dpr 380/01 asseverata da un tecnico in rispetto dello stato legittimo e a supporto della pratica non reperibile e la presentazione di una sanatoria ai sensi dell'art.136, comma 6 nel caso che la difformità riscontrata non riguardi aspetti strutturali come si presume.

Quindi, il costo complessivo ipotizzato per la presentazione della pratica compressi bolli, diritti, contributi, sanzione, aggiornamento catastale, onorari professionali, incluso lo smontaggio della tettoia tergale **forfettariamente, discrezionalmente e ai fini della presente perizia** si stima in **Euro 6.000,00 circa.**
Ai sensi dell'art.46 del dpr 380/01, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.
L'Attestato di Prestazione Energetica non risulta agli atti comunali. Si pone a carico dell'acquirente dotare l'immobile di tale attestato.

(Vedi All.4 – Piante dell'immobile dello stato di sopralluogo).
(Vedi All.6 – Dichiarazione del Servizio Gestione del Territorio pratica non reperibile).



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

## 10. Immobili in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Agevolata;

*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 Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*

L'immobile oggetto di perizia non rientra nel regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

## 11. 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 complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la 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.*

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza e redatto tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Charteres Surveyors RICS e European Valutation Standards EVS*) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

Il criterio da adottare per la valutazione del bene è "il più probabile valore di mercato" tramite il "Metodo per comparazione di mercato" utilizzando dei dati immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

In questo caso la ricerca si è centrata sulle informazioni reperite dalle pubblicazioni più diffuse come le quotazioni indicate dell'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare sia valori individuati



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

attraverso indagini sul mercato locale tramite web riferite al prezzo reale di compravendita e/o locazione per metro quadrato (utile o lordo) relative ad immobili con destinazione residenziale mirata sulla zona in cui insiste il bene.

I. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

**Tabella n.4 – OMI – 2° semestre 2024** ultimo dato reperito

Provincia: FIRENZE. Comune Castelfiorentino. Fascia/zona: Centrale capoluogo. Codice di zona: B3. Microzona catastale n.: 0. Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazioni civili | Normale | 950 | 1.400 | L | 3,4 | 5 | L |
| Abitazione di tipo economico | Normale | 650 | 950 | L | 2,1 | 3,1 | L |
| Ville e villini | Normale | 1.300 | 1.900 | L | 4 | 5,9 | L |

Considerando le caratteristiche dell'immobile e nelle discrete condizioni dell'immobile, il ctu ritiene di individuare un valore medio tra i valori pubblicati per le abitazioni civili pari a circa €.1.050,00/mq (considerando la superficie lorda).

II. Borsino Immobiliare:

**Tabella n.5 – Borsino Immobiliare – Settembre 2025** ultimo dato reperito

Provincia: FIRENZE. Comune Castelfiorentino. Fascia/zona: Centrale
Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di Vendita (€/mq) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Valore Minimo | Valore Medio | Valore Massimo | | | |
| Abitazioni in stabili 1°fascia | Buono | 1.004,00 | 1.337,00 | 1.670,00 | | | |
| Abitazioni in stabili fascia media | Buono | 848,00 | 1.127,00 | 1.407,00 | | | |
| Abitazioni in stabili 2° fascia | Buono | 613,00 | 770,00 | 927,00 | | | |

Considerazioni: il valore riportato dal Borsino Immobiliare indicato per Abitazioni di fascia media in buono stato di conservazione, facendo distinzione su tre tipologie proposte, ai fini della presente perizia si ritiene di adottare il valore medio della fascia media proposto di €.1.127,00/mq per l'appartamento.

III. Indagine sul web:

Inoltre, dall' indagine sul web è emerso, per la vendita di appartamenti con simili caratteristiche, nel contesto centrale e ben posizionati, con una metratura simile, n.1-2 bagni, terrazzi o balconi in discreto stato di manutenzione, ubicati nella zona adiacente in cui si trova il bene in oggetto, dei valori come di seguito riportati:



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

| Tabella n.6 – Pubblicazioni sulla web – Ricerca di Settembre 2025 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Provincia: FIRENZE. Comune Castelfiorentino – Zona Capoluogo. Tipologia: Residenziale. Destinazione: **Residenziale** | | | | | |
| **Tipologia** | **Ubicazione** | **Immobiliare** | **Superficie (mq)** | **Valori Richiesto (€)** | **Valore di richiesta (€/mq)** |
| Appartamento 2°P s/asc | Via Solferino 5 vani | Privato | 110 | 159.000,00 | 1.445,00 |
| Appartamento 1°P c/terrazzo | Via VI Novembre 5 vani | Petri Immob. | 89 | 115.000,00 | 1.292,00 |
| App. 1°P c/terrazzo ripostiglio | Via Piave 5 vani | Ag. Immob. Walter Guasti | 125 | 179.000,00 | 1.432,00 |
| App. 3°P c/asc terr. da ristrutt. | Via Piave 5 vani | Petri Immob. | 120 | 100.000,00 | 833,00 |
| App. 2°P | Via VI Nov. 4 vani | Immob. Incipi | 90 | 105.000,00 | 1.167,00 |

Il valore unitario medio arrotondato risulta di € 1.234,00/mq.

Considerato che l'importo pubblicato al momento della vendita può subire uno sconto del 10% circa, si ritiene di applicare lo stesso abbattimento, quindi:

(€ 1.234,00/mq - € 123,4/mq) = € 1.110,60/mq c.a. (considerando la superficie lorda);

Ai fini dell'analisi si ritiene corretto adottare come valore di riferimento le medie aritmetiche dei diversi valori individuati, quindi si tiene:

per l'appartamento (€ 1.050,00/mq + € 1.127,00/mq + € 1.111,00/mq) /3= **€ 1.096,00/mq**

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche dell'immobile e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene che il valore medio commerciale dell'unità immobiliare possa risultare come segue:

Valore commerciale:

Ai fini della stima la superficie viene determinato ai sensi del DPR del 23/03/98 n.138

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Totale superficie commerciale App** | mq 118,52 c.a. | **~ mq 119.00 c.a.** |

VALORE DI STIMA:

Il valore commerciale estimato per zona Comune di Castelfiorentino, zona Centro, in funzione dello stato dell'immobile è pari a circa:

€ 1.096,00/mq x 119,00mq = Euro 130.424,00

Quindi arrotondando:

| | |
|---|---|
| VALORE DI STIMA | Euro 130.500,00 |



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

## 12. 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.*

Partendo dal valore di stima dell'appartamento di € 130.500,00 e abbattendo le spese da sostenere per l'adeguamento edilizio e catastale estimato forfettariamente in € 6.000,00 e che ai fini di facilitare la vendita, considerando che questa viene eseguita in via giudiziale e quindi tenendo conto dei meccanismi dell'asta (pagamento in contanti, deposito per partecipare, difficoltà della visita dell'immobile, ecc.), il c.t.u. ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 10%

Si tiene: (Euro 130.500,00 – Euro 6.000,00 = Euro 124.500,00) x (–10% = Euro 12.450,00) = Euro 112.050,00

Arrotondando:

| | |
|---|---|
| PREZZO BASE D'ASTA | Euro 112.000,00 |

## 13. Appetibilità del bene sul mercato:

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in una zona centrale strategica considerando che dista a 6 min dalla stazione, a 2 min da piazza Gramsci, affaccia su via Vittorio Veneto e quindi senza presenza d'immobili davanti in posizione più alta e alle porte del centro storico dentro le mura, nello slargo di via Vittorio Veneto e quindi con possibilità di facile parcheggio.

L'andamento dei prezzi di mercato nel comune di Castelfiorentino ad Agosto 2025 per gli immobili residenziali in vendita è stato richiesto in media **€1.469 al metro quadro**, con **un aumento del 1,73% rispetto a Agosto 2024** (1.444 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castelfiorentino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di €1.486 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.421 al metro quadro.



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

## 14. In caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso.

*a) il valore come al punto (12) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*

Dall'atto di pignoramento il bene immobile risulta pignorato per la intera quota intestata ai debitori.

*b) 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;*

Considerato che il pignoramento risulta per l'intera quota intestata ai debitori non ci sono presupposti per considerare la possibilità della divisione in natura del bene in oggetto.

## 15. Regime impositivo della vendita

*nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Dagli aggiornamenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ad aprile 2017 il regime impositivo di un bene immobile ad uso abitativo come in questo caso persona fisica (soggetto passivo IVA) si applica come segue:

Se prima casa: imposta di registro in misura del 2% sul valore catastale, con imposta minima di Euro 1.000,00, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

Nel caso di acquirente privato: imposta di registro in misura del 9% sul valore catastale, con imposta minima di Euro 1.000,00, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

Altre casistiche da verificare.

Comunque i dati sono da verificare al momento della vendita all'asta.

## 16. Riepilogo.

*in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero / occupato);*

Non si ritiene necessario per essere in presenza di un solo lotto.

Il c.t.u. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico-estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Con osservanza.

*Firenze, li 10 settembre 2025.-*

il c.t.u.

arch. Andrea Barbara S. Juarez

ALLEGATI:

1. Documentazione catastale (estratto di mappa, certificazioni, planimetrie catastali, elenco subalterni ed elaborato planimetrico).
2. Atto di compravendita e note d'iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.;
3. Rilievo fotografico;
4. Elaborato grafico: Pianta quotata con calcolo delle superfici dei locali;
5. Stato di famiglia;
6. Dichiarazione del Servizio Gestione del Territorio pratica non reperibile;
7. Comunicazioni: Lettere raccomandate inizio operazioni peritali, avvisi di ricevimento delle raccomandate. Verbali di sopralluogo.



arch. Andrea Barbara S. Juarez :: E mail: arch.andrea.juarez@gmail.com