Studio Barbieri
edilizia progettazione - perizie tecniche, estimative
estimo e contrattuale - topografia - consulenze
sicurezza cantieri - amministrazioni condominiali

Ing. Massimo Barbieri

50132 Firenze - Via Iacopo Nardi n. 50
✆ + 39 055 5002046 - ✆ + 39 335 6131511
info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile - ufficio esecuzione immobiliari

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

R.G. Esecuzione Immobiliare n. **79/2020**:

[redacted]

c/

[redacted]

Giudice:

Dr.ssa Francesca Romana Bisegna

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile - ufficio esecuzioni immobiliari

§

Esecuzione immobiliare:

[redacted]

c/

[redacted]

Registro Generale: **79/2020**

Giudice: **Dr.ssa Francesca Romana Bisegna**

Prossima udienza: **11/12/2025**

§

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1) ALLEGATI 3
2) PREMESSE 4
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE 5
3.1 - Unità immobiliare e inquadramento territoriale 5
3.2 - Individuazione catastale 6
3.3 - Corrispondenza proprietà e dati catastali con pignoramento 7
4) VERIFICA ATTI 8
4.1 - Estremi atto di pignoramento 8
4.2 - Estremi atto provenienza 8
5) DESCRIZIONE DEL BENE 9
5.1 - Caratteristiche e descrizione unità immobiliare 10
5.1.1 - consistenza e superficie commerciale 12
5.1.2 - beni a comune 13
5.1.3 - strumento urbanistico comunale 13
5.1.4 - esistenza dei diritti di impianto su terreni 13
6) ACCERTAMENTI IPOTECARI E STATO D'USO 14
6.1 - Verifica formalità 14
6.2 - Verifica formalità CC.RR.II. 15

6.3 - Spese condominiali deliberate 17
7) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE 19
7.1 - Pratiche edilizie depositate 19
7.1.1 - giudizio di conformità 20
7.2 - Bene soggetto al D.lgs 42/2004 21
8) VALORE DI MERCATO 22
8.1 - Premessa metodologica 22
8.2 - Comparabili individuati 23
8.2.1 - Sintesi valori 24
8.3 - Commento e motivazione del valore stimato 24
8.4 - Prezzo a base d'asta 25
8.4.1 - appetibilità del bene 26
8.4.2 - divisibilità del bene 26
8.4.3 - regime impositivo della vendita 26
9) CONCLUSIONI 28

1) ALLEGATI

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).

1	[redacted]
2	[redacted]
3	[redacted]
4	Planimetria catastale unità immobiliare
5	Estratto di mappa
6	[redacted]
7	Documentazione fotografica
8	[redacted]
9	[redacted]

10	[redacted]
11	[redacted]
12	[redacted]
13	[redacted]
14	[redacted]
15	[redacted]

2) PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri con studio in Firenze Via Iacopo Nardi n.50, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Francesca Romana Bisegna per l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto.

Per rispondere compiutamente al quesito è stato effettuato sopralluogo al bene oggetto di perizia, previa comunicazione dell'inizio operazioni peritali invio a mezzo lettera raccomandata all'esecutato in data 10/07/2025 ed a mezzo mail all'Istituto Is.Ve.G. s.r.l., riportanti l'inizio delle dette operazioni fissate per il giorno 09/09/2025 alle ore 9:30 presso l'immobile (allegato 1).

Al sopralluogo è stata compiuta una ricognizione dei luoghi finalizzata al rilevamento dell'attuale stato del bene tramite verifica delle misure degli ambienti interni e riprese di fotografie in interno ed in esterno.

L'Is.Ve.G. s.r.l. ha redatto il verbale delle operazioni peritali (allegato 2).

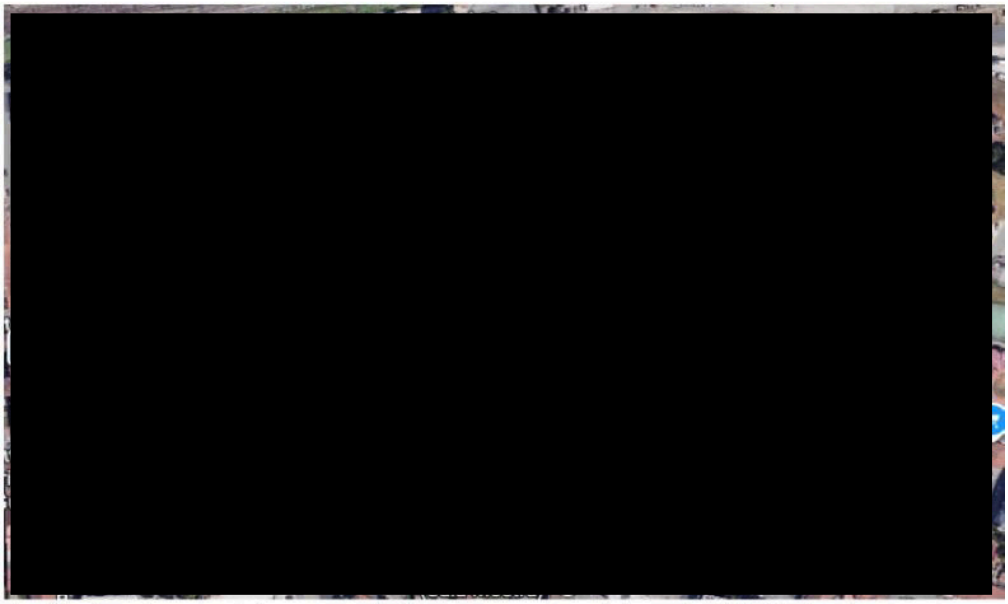
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

"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"

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare avente destinazione catastale civile abitazione con annessa cantina ed è inserito in un contesto prettamente residenziale:

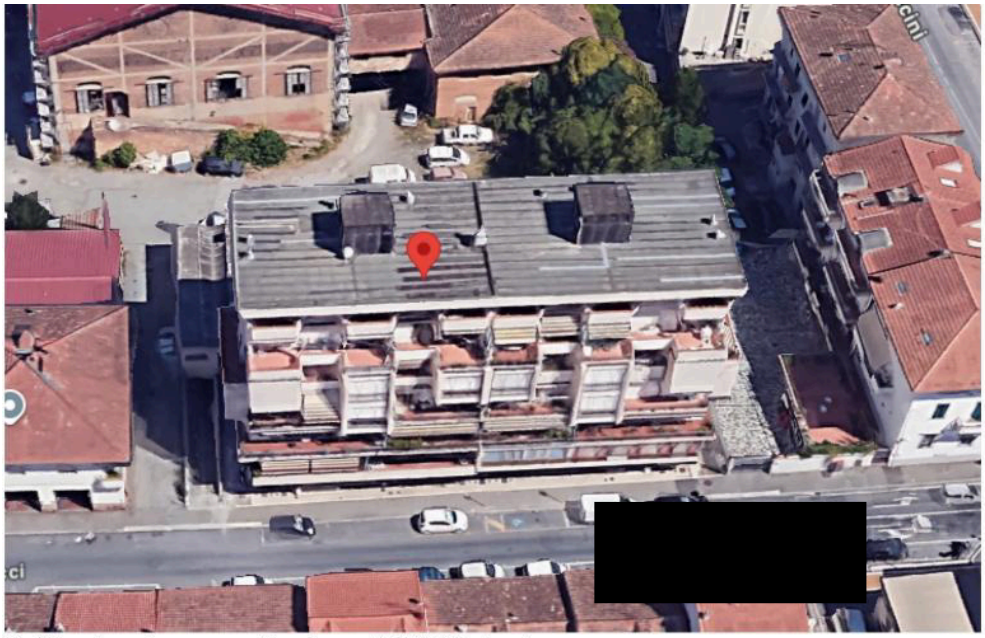
Comune	**Empoli**	Provincia	**Firenze**
Via	**Antonio Meucci n. 14**		
destinazione	**Appartamento**	piano	**secondo**
destinazione	**Cantina**	piano	**seminterrato**

3.1 - Unità immobiliare e inquadramento territoriale



1. Illustrazione: vista aerea della zona ove posizionato il fabbricato

L'area territoriale e il fabbricato ove è ubicato il bene di accertamento e stima, è visibile nella foto aerea sopra riportata del territorio (scaricate da Google Maps) ed identificato con segnalino rosso il particolare del fabbricato nella fotografia sottostante:



2. Illustrazione: particolare del fabbricato

§

Dalla visione delle illustrazioni 1 e 2 sopra riportate, si può asserire che il fabbricati è ubicato in zona prettamente residenziale dell'abitato di Empoli (FI).

3.2 - Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Empoli il bene oggetto di stima dell'esecuzione immobiliare, al catasto urbano risulta correttamente intestato all'esecutato e così rappresentato:

u.i.	*foglio di mappa*	*particella*	*subalterno*	*classamento*				
				zona catastale	*categoria*	*classe*	*consistenza*	*rendita*
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	unica	**A/2**	4	6 vani	€ 790,18

come risulta dalla visura catastale dell'immobile (allegato 3), dalla planimetria catastale (allegato 4) e dall'estratto di mappa (allegato 5) di seguito riportato in stralcio per individuare il fabbricato (particella [redacted]) ove ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima:



3. Illustrazione: stralcio estratto di mappa foglio 15

3.3 - Corrispondenza proprietà e dati catastali con pignoramento

I dati sono contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data [redacted] e i dati immobiliari presenti nell'atto nell'identificazione catastale del bene, consentono univoca identificazione degli stessi.

Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente intestato al soggetto esecutato [redacted] cod.fisc. [redacted].

4) VERIFICA ATTI

"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'..)"

4.1 - Estremi atto di pignoramento

Sui beni insiste il seguente atto di pignoramento del 08/05/2024 con trascrizione del [redacted] nn. [redacted] e riguarda il diritto di proprietà 1/1 del bene rappresentato al C.F. nel foglio di mappa [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] sopra descritto.

Soggetto a favore: [redacted] codice fiscale [redacted] soggetto contro: [redacted] codice fiscale [redacted].

4.2 - Estremi atto provenienza

"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;"

Dalla verifica dei dati agli atti di causa risulta che il bene di stima è in proprietà esclusiva dell'esecutato [redacted] per acquisto con atto di compravendita notarile (allegato 6) rep. [redacted] del [redacted] stipulato dal [redacted] trascritto il [redacted] al nn. [redacted] registro particolare dell'Ufficio Provinciale di Firenze.

5) DESCRIZIONE DEL BENE

"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;"

Il bene immobile oggetto di perizia, avente destinazione civile abitazione e composto da un appartamento e cantina, è ubicato nel Comune di Empoli (FI) in Via Antonio Meucci n. 14.

L'unità immobiliari e la cantina sono inserite in un fabbricato prettamente residenziale come si evince dalle fotografie allegate alla presente (allegato 7) e in particolare ripreso dalla seguente fotografia ove si rileva il fabbricato posto al piano secondo:



4. Illustrazione: fabbricato ripreso dalla pubblica via

§

Le caratteristiche costruttive del fabbricato formato da sette piani fuori terra ed avente forma geometrica piana pressoché rettangolare, da un esame

a vista, risulta con struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato e tamponature interne ed esterne in laterizio e copertura in parte piana.

I prospetti esterni sono in parte intonacati e in parte a cemento armato a vista ed hanno lineamenti architettonici articolati con volumi che fuori-escono dalla sagoma e terrazze sporgenti.

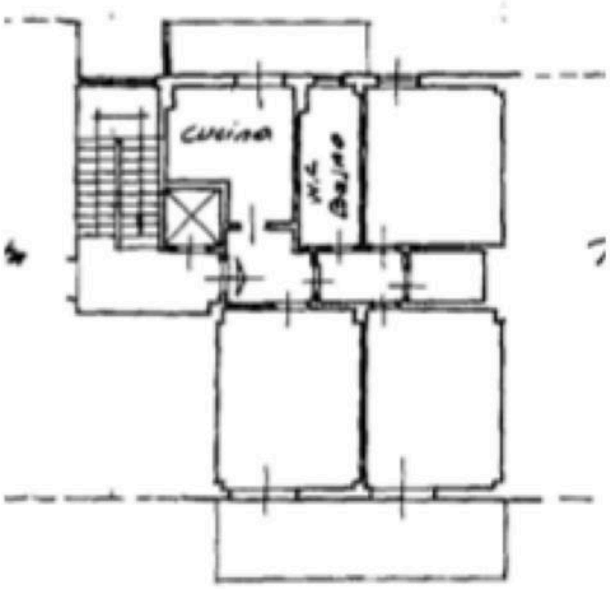
Riguardo alla dotazione degli impianti, da quanto ho potuto accertare e dalla documentazione recepita, il fabbricato è dotato di tutti gli impianti primari: enel, gas, acqua e fognatura.

5.1 - Caratteristiche e descrizione unità immobiliare

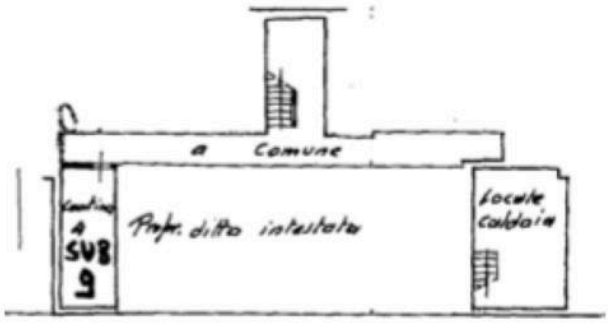
L'unità immobiliare avente destinazione catastale e urbanistica civile abitazione, occupa una porzione del piano secondo del fabbricato ed ha accessi dal vano scale condominiale che ospita anche un ascensore.

§

La disposizione dell'appartamento e della cantina è rilevabile nella planimetria catastale che si riporta di seguito in stralcio, ossia:



5. Illustrazione: appartamento



6. Illustrazione: cantina

§

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è normale, anche se e in alcune porzioni degli stessi si evidenziano delle mancate manutenzioni ordinarie e/o straordinarie e meglio visibili nella documentazione fotografia allegata (allegato 7).

Dal sopralluogo non sono state rilevate problematiche statiche che possono essere imputabili ad assenza di manutenzione.

Le finiture interne ed esterne e accessori come descritto, risultano non perfetti e in alcune porzioni anche obsolete con impianti di vecchia concezione.

Lo stato dei luoghi e conformazione geometrica degli stessi, oltre che rimandare alla lettura della planimetria si riporta la descrizione sintetica della documentazione fotografica (allegato 7) contenente n. 33 foto scattate al sopralluogo del 09/09/2025:

- *foto dalla 1 alla 21:* rappresentano l'appartamento ripreso con due fotografie per ogni vano, compreso le due terrazze di cui una tergale risulta verandata con infissi in alluminio e vetro
- *foto 24, 25 e 26:* rappresentano la cantina al piano seminterrato, avente

forma geometrica pressoché rettangolare

- *foto 21, 22, 23 e dalla 27 alla 33:* rappresentano l'androne scale, il vano scale e il corridoio delle cantine al piano seminterrato e le riprese esterne del fabbricato dalla pubblica via.

5.1.1 - consistenza e superficie commerciale

Lo scrivente tecnico per individuare la superficie commerciale, ha considerato la superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (SEL)[1], calcolando la superficie lorda dalla superficie netta rilevata dal rilievo effettuato al sopralluogo:

calcolo superficie lorda				misure superficie lorda
%	%[2]	m² netta	m² lorda	
100%	110%	*16,14*	17,76	- locale soggiorno con accesso alla terrazza principale; altezza interna 2,95 m
100%	110%	*16,18*	17,80	- locale camera con accesso alla terrazza principale; altezza interna 2,95 m
100%	110%	*14,01*	15,41	- locale camera con finestra sul retro fabbricato; altezza interna 2,95 m
100%	110%	*8,86*	9,74	- locale cucina con accesso alla terrazza tergale; altezza interna 2,95 m
100%	110%	*6,44*	7,08	- locale bagno con finestra sul retro fabbricato altezza interna 2,95 m
100%	110%	*3,74*	4,11	- locale ingresso-disimpegno senza finestre; altezza interna 2,95 m
100%	110%	*2,70*	2,97	- locale disimpegno zona notte senza finestre; altezza interna 2,95 m
100%	110%	*2,24*	2,47	- locale ripostiglio senza finestre; altezza interna 2,95 m
		70,30	**77,33**	**sommano**
30%	110%	*13,36*	4,01	- locale terrazza principale con affaccio prospetto principale
40%	110%	*5,93*	2,37	- locale verandata con affaccio prospetto tergale
		19,28	**6,38**	**sommano**
35%	110%	***9,26***	**3,24**	- locale cantina; altezza interna 2,40 m

1 Il calcolo della superficie SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri interni portanti e dei tramezzi; esclude i balconi, terrazzi e simili, etc.

2 Percentuale per ragguagliare la superficie netta in superficie lorda.

totale	**86,95**	somma totale appartamento e accessori

totale valori catastali	**85,00**	senza accessori esterni
	92,00	con accessori esterni

5.1.2 - beni a comune

L'unità immobiliari ha a comune le strutture del fabbricato e le parti comuni per normativa dei fabbricati in condominio.

5.1.3 - strumento urbanistico comunale

Il fabbricato ricade nel territorio cittadino.

5.1.4 - esistenza dei diritti di impianto su terreni

Non sono presenti terreni agricoli oggetto di esecuzione immobiliare.

6) ACCERTAMENTI IPOTECARI E STATO D'USO

"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. 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;"

Dalla verifica sul posto l'unità immobiliare risulta occupato dal figlio dell'esecutata come dichiarato dallo stesso (vedi verbale Is.Ve.G. Alegato 2).

Lo scrivente ha inviato in data 30/09/2025 richiesta ricerca di eventuali contratti di locazioni all'Agenzia delle Entrate (allegato 8) specificando che l'immobile è ubicato in Comune di Empoli (FI) Via Antonio Meucci n. 14, censito al C.F. foglio di mappa 15 alla particella [redacted] subalterno [redacted] e la proprietà è [redacted] codice fiscale [redacted].

L'Agenzia delle Entrate ha risposto (allegato 9) dichiarando che non risultano contratti di locazione.

6.1 - Verifica formalità

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: - domande 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 "..);"

Da accertamenti eseguiti:

- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quanto descritto nel paragrafo 6.2

- a riguardo di convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa

coniugale, non ho rilevato niente s.&.o.

- non risultano atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso

- come riportato nel successivo paragrafo 7.1 è stata riscontrata difformità edilizia e catastale.

6.2 - Verifica formalità CC.RR.II.

"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 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'aggiornamento effettuato in CC.RR.II. alla Direzione Provinciale di Firenze in data 01/10/2025 con identificativo catastale (allegato 10) e a nominativo (allegato 11) sono risultate anche le formalità rilevate nella certificazione storico-ipotecaria ventennale allegata agli atti, oltre alle precedenti trascrizioni.

Le trascrizioni oggetto della presente esecuzione immobiliare, pertanto sono le seguenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in EMPOLI(FI). SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE FIRENZE Repertorio

[redacted] del [redacted] DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale EMPOLI Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE FIRENZE Repertorio [redacted] del [redacted] DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE FIRENZE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio

[redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico.

Il tutto salvo errori e/o omissioni.

6.3 - Spese condominiali deliberate

"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;"

Il fabbricato è formato da più unità immobiliari e risulta amministrato dallo studio del [redacted] Lo scrivente ha richiesto

all'Amministratore la situazione debitoria dell'unità immobiliare e risulta un debito così formato (allegato 12):

Gestione anno 2021	€ 3.122,69
Gestione anno 2022	€ 2.216,93
Gestione anno 2023	€ 1.338,98
Gestione anno 2024	€ 2.780,44
Gestione anno 2025	€ 2.222,67
sommano	**€ 11.681,71**

7) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

"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."

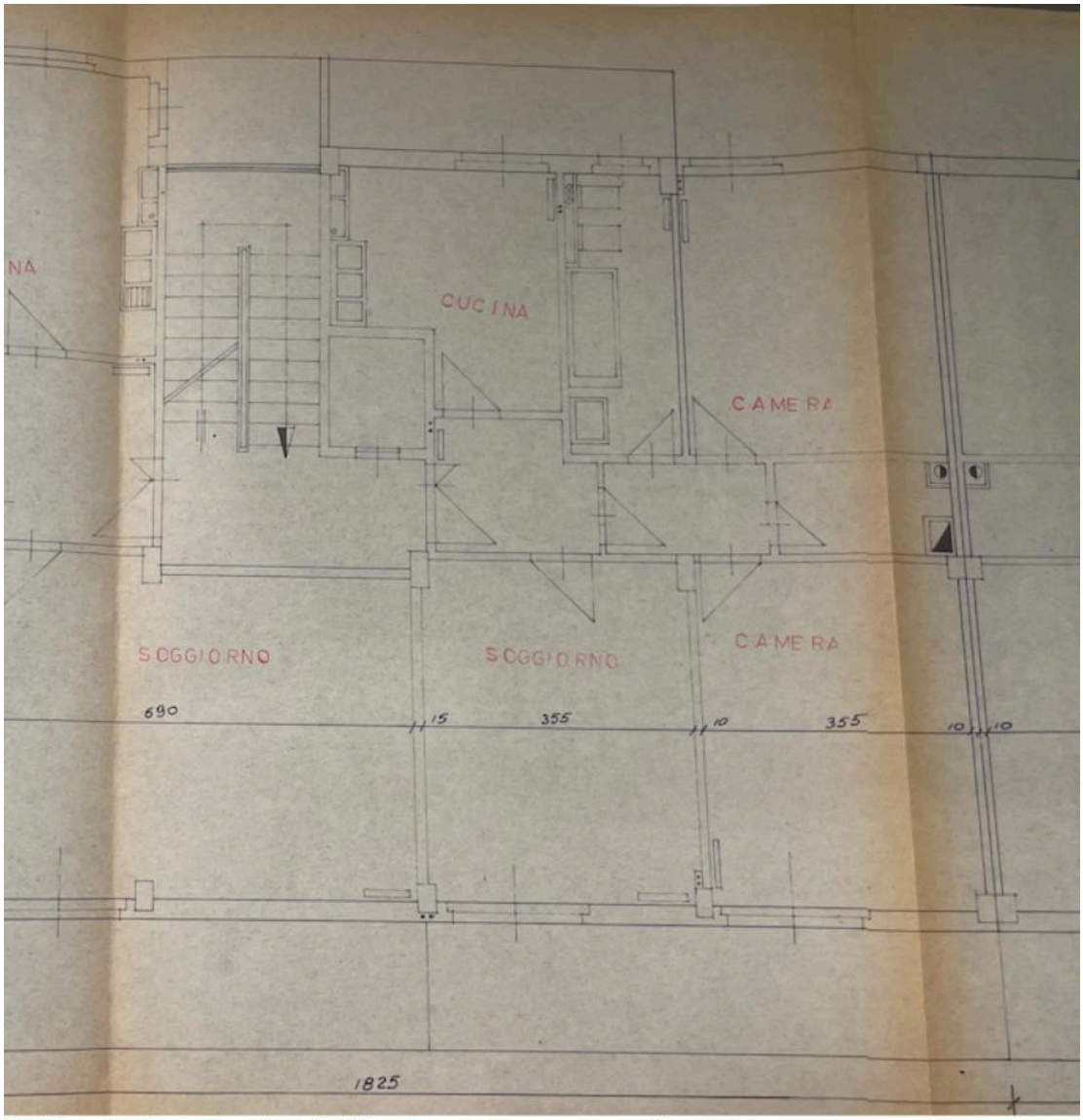
7.1 - Pratiche edilizie depositate

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Empoli (FI) con richiesta di accesso agli atti (allegato 13) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 278 del 18/07/1963 e dalla lettura della pratica edilizia ha riferimento all'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione previa demolizione del preesistente fabbricato, in Via Antonio Meucci
- Variante al progetto n. 278/1963 prot. n. 22306/1970 e dalla lettura della pratica edilizia ha riferimento all'esecuzione di variante per apposizione di ringhiere in ferro alle finestre, ed altro
- Abitabilità e Agibilità n. 731 del 05/07/1971 del fabbricato costruito con L.E. n. 278/1963 e successiva variante rilasciata in data 22/02/1971
- D.I.A. n. 553/2002 ha riferimento per le opere di ripristino del tappeto di usura del passaggio condominiale
- S.C.I.A. n. 2972/2014 ha riferimento all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione locale caldia condominiale

- C.I.L. n. 3345/2014 ha riferimento all'esecuzione dei lavori nel locale caldia condominiale.

Dalla verifica dei grafici allegati alla Licenza Edilizia per l'appartamento oggetto di stima il grafico è il seguente:



7. Illustrazione: grafico dell'appartamento oggetto di stima

7.1.1 - giudizio di conformità

A seguito di quanto rilevato lo scrivente C.T.U. ritiene che:

- conformità urbanistico-edilizia (rif. L. 47/1985 e s.m.i.) si riscontrano delle difformità e precisamente:

- per quanto è stato possibile verificare, l'appartamento presenta delle lievi difformità grafiche e la chiusura della terrazza tergale con infissi in alluminio e vetri rendendola veranda
- è necessario depositare pratica edilizia per le modifiche riscontrate
- criticità: medio/alta e probabilmente se non è stato depositato un Condono Edilizio (non trovato in Comune con i dati in mio possesso), la veranda non potrà essere sanata se non c'è volumetria disponibile e dovrà essere smontata

- conformità catastale (rif. D.L. 78/2010):

- la planimetrie catastale (allegato 4) sostanzialmente si avvicina di più allo stato di rilievo
- è necessario depositare la planimetria a variazione per migliore rappresentazione grafica
- criticità: bassa

- conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.), non ho rilevato nessuna documentazione e gli impianti anche se funzionanti alcuni risultano obsoleti e precisamente:

- le problematiche sono sanabili mediante esecuzione di adeguamenti e/o sostituzione
- criticità: medio/alta.

7.2 - Bene soggetto al D.lgs 42/2004

Da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il fabbricato ubicato nel Comune di Empoli (FI) Via Antonio Meucci n. 14 non risulta vincolato ai sensi e per gli effetti della ex Legge 1089/39.

8) VALORE DI MERCATO

"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 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."

8.1 - Premessa metodologica

La stima dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stata effettuata in conformità con quanto previsto dagli articoli 568 e ss. del Codice di Procedura Civile, nonché in linea con le metodologie riconosciute dalla prassi tecnica dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale.

Si è adottato il metodo comparativo di mercato, ritenuto idoneo per la valutazione di immobili a destinazione residenziale, poiché consente di determinare il valore economico attraverso il confronto con unità immobiliari simili, vendute o in vendita, nella medesima zona geografica e con caratteristiche analoghe (tipologia, superficie, piano, dotazioni, stato di manutenzione, pertinenze).

La metodologia si articola nei seguenti passaggi principali:

1. *Rilevazione dei comparabili*: individuazione di almeno 3-5 unità immobiliari simili nell'area di riferimento, con superficie, tipologia e caratteristiche prossime a quelle dell'immobile oggetto.
2. *Analisi dei prezzi unitari*: determinazione dei valori €/mq dei comparabili rilevati, con verifica della congruità dei dati raccolti e media ponderata.
3. *Adeguamento dei comparabili*: correzione dei valori in funzione delle differenze rispetto all'immobile da stimare (piano, stato conservativo, numero di bagni, terrazze, cantina, esposizione, rumore, accessibilità,

presenza di ascensore).

4. *Determinazione del valore di mercato*: applicazione dei prezzi unitari corretti alla superficie commerciale dell'immobile, comprensiva delle pertinenze, per ottenere il valore complessivo di mercato.
5. *Applicazione di un range prudenziale*: definizione di un intervallo di valori minimo e massimo, tenendo conto delle condizioni di vendita coattiva tipiche delle procedure esecutive, della liquidabilità rapida e degli eventuali oneri accessori.

Tale approccio consente di garantire una stima trasparente, ragionata e conforme ai criteri di correttezza tecnica e prudenza, idonea ad essere assunta come riferimento nel giudizio esecutivo.

8.2 - Comparabili individuati

Dalla ricerca e indagini sono stati individuati i seguenti comparabili:

n	*Indirizzo / Zona*	*Superficie (mq)*	*Prezzo richiesto (€)*	*€/mq (€)*	*Fonte e data rilevazione*	*Note di adeguamento*
1	Empoli – Centro (annunci vari)	75 – 90	190.000 – 240.000	2.400 – 2.700	Immobiliare.it – set. 2025	Prezzi medi area centrale, immobili similari per tipologia
2	Empoli – media generale appartamenti	–	–	2.278	Idealista.it – set. 2025	Valore medio comunale, base statistica
3	Empoli – Centro storico, appartamento 85 mq	85	200.000	2.352	Caasa.it – set. 2025	Condizioni medie, senza terrazze
4	Empoli – Via Meucci, terratetto 175 mq	175	398.000	2.274	Immobiliare.it – set. 2025	Superficie superiore, prezzo unitario ribassato
5	Empoli – Zona semicentrale, appartamenti in vendita 70–90 mq	70 – 90	180.000 – 230.000	2.300 – 2.600	Rilevazioni mercato locale – set. 2025	Condizioni simili, alcuni con doppio servizio

8.2.1 - Sintesi valori

L'immobile oggetto di stima è:

- ubicato in Empoli, Via Meucci n. 14, piano secondo
- superficie convenzionale circa 80 mq + cantina 9 mq
- distribuzione interna: 4 vani, un bagno, due terrazze
- condizioni medie, con finiture ordinarie

Confrontando i comparabili si rileva: Valori €/mq rilevati: € 2.274,00 - € 2.700,00 al metro quadro

- superficie coerente con il mercato (80-90 mq molto richiesti)
- presenza di terrazze e cantina: valore aggiuntivo rispetto a comparabili privi
- unico bagno: elemento limitativo rispetto a immobili simili con doppi servizi
- piano secondo con presenza ascensore

Il prezzo unitario stimato, a seguito degli adeguamenti, secondo il parere dello scrivente, si colloca tra € 2.500 e € 2.800/mq.

8.3 - Commento e motivazione del valore stimato

L'immobile oggetto di stima, sito in Empoli, Via Meucci n. 14, piano secondo, superficie comparate di circa 80 mq con cantina pertinenziale al piano seminterrato di circa 9 mq, è stato valutato mediante metodo comparativo di mercato.

I comparabili analizzati hanno evidenziato un intervallo di valori unitari compreso tra € 2.274/mq e € 2.700/mq, con media corretta pari a circa € 2.500 - 2.700/mq.

Tenuto conto:

- della superficie contenuta e appetibile sul mercato (80–90 mq),
- della presenza di due terrazze e cantina pertinenziale,
- della distribuzione interna con un solo bagno,
- del piano secondo con presenza di ascensore,
- delle condizioni di manutenzione ordinarie,

si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore di mercato pari a circa € 230.000,00.

Considerando la vendita coattiva nell'ambito della procedura esecutiva, si applica un range prudenziale tra € 220.000,00 e € 250.000,00 con valore centrale stimato € 230.000,00.

8.4 - Prezzo a base d'asta

"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;"

Considerata la natura coattiva della vendita giudiziaria, che comporta normalmente una riduzione del potere di contrattazione e tempi di realizzo più lunghi, si ritiene congruo applicare una ulteriore riduzione prudenziale del valore stimato.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dei valori di mercato rilevati, degli adeguamenti applicati e della natura della procedura esecutiva, il C.T.U. applica, in questo caso, una riduzione del valore di mercato con percentuale che tenga conto anche di quanto descritto in narrativa compreso la situazione urbanistica e dell'assenza della garanzia per

i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie, all'acquisto di un bene con le caratteristiche indicate in narrativa oltre alle formalità descritte:

valore della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima	€ 230.000,00	x
abbattimento in percentuale	10,00%	=
Il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare a base d'asta	**€ 207.000,00**	
valore a base d'asta - arrotondato	**€ 207.000,00**	

8.4.1 - appetibilità del bene

"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 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;"

E' parere dello scrivente C.T.U. che il bene immobile oggetto di stima, per caratteristica edilizia e dotazione impiantistica sono da considerarsi di normale appetibilità sul mercato.

8.4.2 - divisibilità del bene

Lo scrivente C.T.U. ritiene che per il bene immobile in merito alla divisione fisica, a seguito di analisi normativa e di verifica dello stato planimetrico, non sia utile frazionarlo.

8.4.3 - regime impositivo della vendita

"indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;"

Il bene di perizia per la futura vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. non è soggetto a regime IVA.

9) CONCLUSIONI

“Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell’immobile (libero\occupato).”

L'unità immobiliare oggetto di stima posto nel Comune di Empoli (FI) Via Antonio Meucci n. 14 formato da appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo e cantina esclusiva al piano seminterrato, è stimato nel più probabile valore di mercato per complessive:

	descrizione sintetica lotto	lib./occ.	valore di mercato	valore a base d'asta
1	Comune di Empoli (FI)	libero[3]	**€ 230.000,00**	**€ 207.000,00**

§

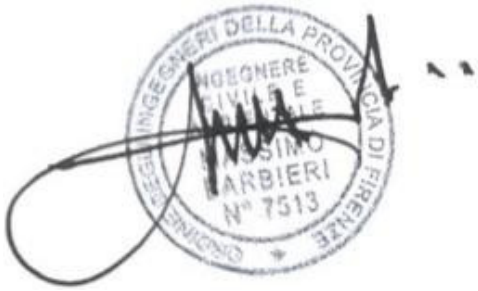
Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento, comunicando altresì che la relazione peritale di stima è stata inviata anche all'esecutato con lettera raccomandata (allegato 14) e al ricorrente con pec al proprio legale costituito (allegato 15).

Con osservanza.

Firenze li, 22 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Massimo Barbieri)



3 L'Agenzia delle Entrate non ha rilevato contratti di locazione ma, si ribadisce che l'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato.