

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione N. **123/2024**
G.E. Dott. Patrizia Pompei
procedente: **..OMISSIS..**
Intervenuti : **..OMISSIS..– ..OMISSIS..**
CONTRO
..OMISSIS..
PROSSIMA UDIENZA IL 16/01/2025

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Paolo Zeroni nato a Firenze, il 06 Gennaio 1961, (C.F. ZRNPLA61A06D612F), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2769/11 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, via del Fossetto n. 71/2, tel e fax 055/315894, cellulare 3478073027, comunica di essere stato nominato C.T.U. in data 01/08/2024, notificato via PEC in data 01/08/2024 e di avere accettato l'incarico il 05/08/2024. In data 01/08/2024 è stato nominato custode giudiziario l'IVG di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi 26

Con l'incarico gli sono stati posti i 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 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;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;



4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare 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;
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 stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
12. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
13. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3



giugno 1940, n. 1078;

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

RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che gli sono stati posti ha redatto la presente relazione.

Quesito 1

***identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e **dei dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

- avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene;

- indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità;

- segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- **Bene oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato di civile abitazione e ripostiglio-cantina posta in Scandicci, Via di Casellina 67, piano primo (appartamento) e piano seminterrato (ripostiglio-cantina).

- **Confini:**

..OMISSIS.., spazi condominiali su più lati, s.s.a.

- **Identificazione catastale**



Al catasto fabbricati del Comune di Scandicci i beni oggetto di pignoramento sono censiti ed intestati al signor ..OMISSIS.. nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958, c.f. ..OMISSIS.. e sono descritti nel foglio 11, particella 239 sub. 16, Via di Casellina 67, piano 1, z.c. unica, categoria A/2, Classe 5, vani 6.5, sup. catastale m² 115, m² 110 escluso le superfici esterne, rendita catastale €. 604.25 (abitazione) e foglio 11, particella 239 sub. 36, Via di Casellina snc, piano S1, z.c. unica, categoria C/6, Classe 8, m² 11, sup. catastale m² 13, rendita catastale €. 51.13 (cantina)

Occorre notare che, sebbene il locale al piano seminterrato sia urbanisticamente una cantina e che pertanto sia stata denunciata al catasto come tale, come si può notare dalla planimetria in atti, l'ufficio, in sede di accertamento ha ritenuto di censirlo come box auto, dato che da un punto di vista prettamente catastale ne poteva avere le caratteristiche.

Pertanto, dato che le conformità urbanistica e catastale sono regolate da norme diverse, si ritiene sia conforme alle norme catastali

Entrambe le planimetrie catastali risultano essere in atti e conformi alle norme catastali.

- **Corrispondenza con il pignoramento**

Il pignoramento trascritto a Firenze (FI) con **reg. particolare 11007 del 16/04/2024** riporta dati che corrispondono alle identificazioni catastali dei beni pignorati.

Tuttavia, risulta che in data 7 e 9 febbraio 1994, con atto privato autenticato Dott. Tommaso Tavassi, 6 condomini, tra i quali l'esecutato (in regime di separazione dei beni), acquistavano la quota di 1/6 ciascuno di una area scoperta posta in Scandicci Via di Casellina e precisamente quella posta a destra del fabbricato contraddistinto dai nn. cc. 63-65 e 67 della superficie di mq 130 e distinta, al catasto terreni, nel f. 11 dalla particella 283 con qualità seminativo irriguo.

Detta particella, essendo stata acquistata dopo l'atto iniziale, dopo la circ. 2/84 che istituiva i BCNC, essendo ancora intestata al catasto terreni, a parere del sottoscritto non può essere compresa tra i beni comuni, seppur di fatto lo sia, ma rimane un area cointestata a più soggetti.

Si ritiene sia utile valutare la convenienza di includere il bene nel pignoramento per non lasciare una bene in quota all'esecutato all'interno di una proprietà condominiale.

Una alternativa potrebbe essere che il condominio, sentiti gli intestatari, procedesse presentando un tipo mappale per il passaggio al catasto fabbricati e, successivamente, provvedesse a censire l'area come BCNC.

Attualmente, non essendo compresa nel pignoramento, la stessa non verrà considerata.

Si allega la copia dell'atto di acquisto del terreno per completezza dell'informazione.

Quesito 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.....);

Estremi degli atti di pignoramento

Trascrizione Reg. part. 11007 del 16/04/2024 – Firenze – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 25/03/2024 rep.



3346/2024 a favore ..OMISSIS.., contro il signor ..OMISSIS.. nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958, c.f. ..OMISSIS.., per i beni in Scandicci descritti nel foglio 11, particella 239 sub. 16, Via di Casellina 67, A2, abitazione di tipo civile, vani 6.5 e foglio 11, particella 239 subalterno 36, Via di Casellina snc, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 11

L'atto di pignoramento è relativo all'intera proprietà con un unico intestatario (bene pervenuto per successione).

Quesito 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;

Estremi dell'atto di provenienza

Trascrizione Reg. part. 460 del 05/01/1973 Firenze – atto in data 16/12/1972, Notaio Gaspare Navetta, rep. 3802/1679, con il quale ..OMISSIS.. n. a Firenze il 23/03/1930 e ..OMISSIS.. n. a Firenze il 21/11/1938 vendevano a ..OMISSIS.. nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 10/08/1924, i beni in Scandicci descritti nel foglio 11, particella 239 sub. 16, Via di Casellina 67, A2, abitazione di tipo civile, vani 6.5 e foglio 11, particella 239 subalterno 36, Via di Casellina snc, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 11, all'epoca ancora da censire a seguito della presentazione nelle date del 29/09/1972 della planimetria scheda 18533 (abitazione) e del 29/11/1972, planimetria scheda 23066 (cantina).

Nell'atto si precisa che il terreno descritto al quesito 1 rimaneva ai venditori.

Trascrizione Reg. part. 10585 del 07/06/1991 Firenze – successione ..OMISSIS.., deceduto in data 17/01/1978, n. 4/2881 del 03/03/1989, con la quale divenivano proprietari per ½ ..OMISSIS..(moglie) n. a Terranuova Bracciolini (AR) il 11/01/1935 e per ½ ..OMISSIS.. (figlio) nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958.

I beni erano quelli acquistati con l'atto iniziale.

Trascrizione Reg. part. 10586 del 07/06/1991 Firenze – successione ..OMISSIS.., deceduta in data 18/12/1980, n. 69/2881 del 08/03/1989, con la quale diveniva unico proprietario ..OMISSIS.. (figlio) nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958.

I beni erano quelli acquistati con l'atto iniziale.

Si precisa che in data 25/01/1991 con trascrizione reg. part. 2719 è stata accettata l'eredità di ..OMISSIS.. ed in data 25/01/1991 con trascrizione reg. part. 2720 è stata accettata l'eredità di ..OMISSIS..

Si allega la copia dell'atto e le trascrizioni delle successioni.

Si allega per completezza anche atto di acquisto della porzione di terreno di cui al quesito 1, trascr. Re. Part. 3507 del 01/03/1994.

Quesito 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;

- Si tratta di un appartamento di civile abitazione ed un ripostiglio – cantina posti in Scandicci, via di Casellina 67 piano primo (appartamento) e piano seminterrato (rip. – cantina).
- Nel P.S. di Scandicci risulta in *UTOE 5 Casellina* (art. 60), “*Tessuti consolidati prevalentemente residenziali*” (art. 63), subsistema “*Città dell'industria*” (art. 55), vincolo Autostradale dm 21/07/67 e vincolo Paesaggistico dm 20/01/1965.
- Nel P.O. di Scandicci risulta Liv. A, “*tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine*”, art. 113, liv. C, classe 10, “*Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico*”, art. 103
- L'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico vigente è residenziale.
- Fino dall'origine ed a seguito dell'ultima pratica edilizia presentata, la destinazione è residenziale.

L'immobile si trova nella zona residenziale di Scandicci denominata “Casellina”

Si tratta di un edificio condominiale con tre vani scale ed ingressi ai numeri civici 63, 65 e 67. Il locale al piano seminterrato è accessibile tramite una rampa con accesso comune oltre il numero civico 67, attualmente non dotato di numero civico.

All'appartamento si accede dal numero civico 67 attraverso un passaggio comune che porta al vano scale condominiale, privo di ascensore, ed è posto al primo piano dove è presente un solo altro appartamento.

L'appartamento è sulla sinistra salendo attraverso il vano scale condominiale (sulla destra guardando la facciata dalla via di Casellina).

È composto da un corridoio-disimpegno dal quale, sulla sinistra, si accede alla sala da pranzo munita di cucinotto e ripostiglio e, proseguendo, alla camera tergaie.

I locali pranzo e la camera tergaie accedono ad un balcone con vista nel tergo dell'immobile.

Il cucinotto è munito di finestra con affaccio sul tergo, il ripostiglio è senza finestra.

Dalla destra del corridoio-disimpegno si accede ad una sala e, proseguendo, alle due camere.

La sala e la camera adiacente accedono ad un balcone aggettante sulla via di casellina.

L'altra camera è munita di finestra con affaccio su Via di Casellina.

Dalla parte finale del corridoio-disimpegno si accede ad un bagno munito di finestra che affaccia verso la rampa di accesso ai locali seminterrati.

Al locale al piano seminterrato si accede da un cancello carrabile posto dopo il numero civico 67, attraverso una rampa di accesso comune.

Tra gli spazi comuni figura anche un locale ex c.t ed un locale autoclave, posti al piano seminterrato. Tali beni comuni sono descritti nell'atto e nella planimetria, ma non sono censiti come BCNC. Unico BCNC presente è la rampa di accesso al piano seminterrato. In atti esiste solo un EP parziale.

Sulla sinistra della rampa è presente un terreno, attualmente censito come terreno agricolo ed acquistato in quote indivise dai condomini. Sentito l'amministratore del condominio, convenzionalmente tale terreno viene adibito a parcheggio dagli intestatari.

Ricordando che questo terreno non è compreso nella esecuzione, si rimanda alle considerazioni di cui al quesito 1

L'immobile è allacciato all'impianto elettrico, idrico e gas.

Il riscaldamento è singolo ma al momento del sopralluogo la caldaia non è funzionante.

L'immobile è amministrato dallo studio del rag. Stefano Andrei, Via Mannelli 125 50132 Firenze.

Le tabelle millesimali riportano i seguenti millesimi:



60.73	tabella generali,
181	tabella scale
250	fossa colonna 1
20	fossa colonna 2
25.12	cantina

Superficie commerciale:

appartamento:	m^2	$101,37 \times 1,00 = m^2$	101,37
balconi	m^2	$18,98 \times 0,25 = m^2$	4,75
ripostiglio-cantina	m^2	$11,31 \times 0,40 = m^2$	<u>4,52</u>

totale **= m² 110,64**

Superficie lorda :

appartamento:	m^2	113,89
ripostiglio-cantina	m^2	14,06 x 0,40 = 5,62
totale = m² 119,51		

Quesito 5

*provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto.*

Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.

Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode e con la massima collaborazione da parte dell'esecutato, come da verbale allegato.
- L'immobile è occupato dall'esecutato, dalla moglie [REDACTED] e dalla suocera [REDACTED].
- Da ricerche presso l'ufficio di Anagrafe del Comune, sia l'esecutato, sia la moglie sia la suocera risultano essere residenti nell'immobile. Si allega certificato contestuale di nascita, residenza e stato di famiglia.
- È stata eseguita richiesta di ricerca presso l'agenzia delle entrate dalla quale non risultano in essere contratti di locazione.



Quesito 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:

- 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);

Esistono debiti condominiali, ma sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Esistono debiti verso l'agenzia delle entrate che risulta tra i creditori intervenuti.

Esistono debiti verso la ..OMISSIS.. che risulta tra i creditori intervenuti

Risultando tali debiti verso il proponente ed i creditori intervenuti, verranno descritti al quesito 7.

Per altri impegni condominiali, come riferito dall'amministratore:

- *non sono ad oggi state deliberate spese straordinarie;*

Quesito 7

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

nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà;

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;

Iscrizione Reg. part. 6899 del 22/07/2005 – Firenze – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notarile Pubblico, Notaio Gunnella Antonio, in data 20/07/2005 rep. 23802/8038 a favore di ..OMISSIS.., c.f. ..OMISSIS.., contro il signor ..OMISSIS.. nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958, c.f. ..OMISSIS.., per i beni in Scandicci descritti nel foglio 11, particella 239 sub. 16, Via di Casellina 67, A2, abitazione di tipo civile, vani 6.5 e foglio 11, particella 239 subalterno 36, Via di Casellina snc, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 11, e quota di 1/6 della particella a terreni f. 11, particella 283 (descritto con natura ente urbano)

Nella descrizione dei beni a garanzia si specifica che la quota di 1/6 dell'area scoperta di mq 110 pertinenziale situata a destra del fabbricato in oggetto utilizzata come parcheggio.

Capitale 240.000,00 €, totale 480.000,00 € durata 15 anni.

Non risultano annotazioni di cancellazione o di rinnovo, ma rimane nel ventennio.

Iscrizione Reg. part. 171 del 10/01/2019 – Firenze – ipoteca conc.



Amministrativa/riscossione, ..OMISSIS.., Ruolo e avviso di debito esecutivo in data 08/01/2019 rep. 2767/4119 a favore di ..OMISSIS.., c.f. ..OMISSIS.., contro il signor ..OMISSIS.. nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958, c.f. ..OMISSIS.., per i beni in Scandicci descritti nel foglio 11, particella 239 sub. 16, Via di Casellina 67, A2, abitazione di tipo civile, vani 6.5 e foglio 11, particella 239 subalterno 36, Via di Casellina snc, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 11.
Capitale 174.409,21 €, totale 348.818,42.

Iscrizione Reg. part. 2789 del 20/04/2021 – Firenze – ipoteca giudiziale, atto giudiziale tribunale di Firenze, in data 26/03/2021 rep. 1261/30480 a favore di ..OMISSIS.., c.f. ..OMISSIS.., contro il signor ..OMISSIS.. nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958, c.f. ..OMISSIS.., per i beni in Scandicci descritti nel foglio 11, particella 239 sub. 16, Via di Casellina 67, A2, abitazione di tipo civile, vani 6.5 e foglio 11, particella 239 subalterno 36, Via di Casellina snc, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 11, e quota di 1/6 della particella a terreni f. 11, particella 283 (descritto con natura ente urbano)
Nella descrizione dei beni a garanzia si specifica che la quota di 1/6 dell'area scoperta di mq 110 pertinenziale situata a destra del fabbricato in oggetto utilizzata come parcheggio.
Capitale 26.692,82 €, totale 30.000,00 €.

Iscrizione Reg. part. 2540 del 28/04/2023 – Firenze – ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, ..OMISSIS.., Ruolo e avviso di debito esecutivo in data 27/04/2023 rep. 3817/4123 a favore di ..OMISSIS.., c.f. 13756881002, contro il signor ..OMISSIS.. nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958, c.f. ..OMISSIS.., per i beni in Scandicci descritti nel foglio 11, particella 239 sub. 16, Via di Casellina 67, A2, abitazione di tipo civile, vani 6.5 e foglio 11, particella 239 subalterno 36, Via di Casellina snc, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 11.
Capitale 174.409,21 €, totale 348.818,42.

Trascrizione Reg. part. 11007 del 16/04/2024 – Firenze (PI) – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 25/03/2024 rep. 3346/2024 a favore ..OMISSIS.., contro il signor ..OMISSIS.. nato a Terranuova Bracciolini (AR) il 29/09/1958, c.f. ..OMISSIS.., per i beni in Scandicci descritti nel foglio 11, particella 239 sub. 16, Via di Casellina 67, A2, abitazione di tipo civile, vani 6.5 e foglio 11, particella 239 subalterno 36, Via di Casellina snc, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 11

Quesito 8

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

L'esecuzione immobiliare è stata promossa dal Condominio ove sono posti i beni esecutati, sia come creditore procedente, sia come intervenuto.

Interpellato l'amministratore in merito ai punti del quesito, lo stesso ha così risposto:

- *non sono ad oggi state deliberate spese straordinarie;*
- *l'importo di spesa annuale per la gestione ordinaria, afferenti all'appartamento ..OMISSIS.., è di circa € 951,00;*
- *i debiti per i due anni precedenti sono di € 8.249,06, (ma il totale reale del debito per*



- gestione ordinaria è di € 16.932,20)
- allego il rendiconto di esercizio dei due anni precedenti ed il preventivo, per maggiore chiarezza

Si allegano pertanto i rendiconti ed il preventivo forniti dall'amministratore, depurati dai dati relativi agli altri condomini.

Quesito 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 dichiarare 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;

Si precisa che le ricerche degli atti presenti negli archivi vengono eseguite attraverso una procedura elettronica sul sito del comune

Consultando gli Archivi delle pratiche edilizie del Comune di Scandicci sono risultate le seguenti pratiche:

- N.O. n. 4643 del 31/08/1968 per costruzione fabbricato di civile abitazione;
- N.O. 5081 del 06/04/1970 a volturazione del N.O. 4643/68;
- Licenza 5720 del 15/05/1972 per variante alla 5081/70;
- Abitabilità n. 19/72 del 05/07/1972 alle licenze 5081/70 e 5720/72;
- Concessione 288 del 28/06/78 per modifiche al piano seminterrato (non all'unità dell'esecutato);
- Condono l. 47/85 prot. 246 del 28/06/1986 definito con Aut. 2908 del 11/09/98, relativo all'appartamento;
- Art. 48 l. 47/85 prot. 1787;
- Aut. 68 del 05/04/91 per messa in opera dissuasori entrata posti macchina laterali (non di competenza dell'esecutato).

Dall'analisi dei titoli edilizi non risultano difformità, in quanto le piccole modifiche riscontrate nell'appartamento rispetto ai titoli edilizi originari sono state oggetto di condono l. 47/85, già definito.

Si evidenzia solo la presenza di una bocca di lupo di aereazione nel locale ripostiglio-cantina al piano terreno, non rappresentata in pianta perché oltre la linea di sezione e non visibile nei prospetti in quanto non prodotto il prospetto tergale.



Si evidenzia altresì che il locale al piano seminterrato è stato licenziato come ripostiglio-cantina e come tale acquistato e passato in successione.

L'agenzia delle entrate, invece, ha ritenuto che potesse essere classificato come C6 (rimessa di auto od animali) e come tale lo ha censito. Come è noto, però, le norme che regolano i classamenti catastali sono diverse ed indipendenti da quelle urbanistiche, pertanto l'immobile, ai soli fini catastali è considerato cat. C6, rendendo la planimetria conforme ai fini catastali.

Tutto quanto sopra menzionato deriva dall'esame delle pratiche citate e reperite dalla procedura digitale.

Quesito 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;*

L'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

Quesito 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 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.*

Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non



a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

L'immobile è posto in una zona periferica del Comune, a carattere prevalentemente residenziale.

Una ricerca nelle banche dati ha individuato tre beni in zona : uno in Via del ponte di Formicola 88, uno in via di Casellina 69 ed uno in Via di casellina 67/d.

L'utilizzo dei tre comparabili, con le opportune valutazioni e considerazioni, ha prodotto un valore complessivo pari a **285.000,00** (duecentoottantacinquemila/00) euro.

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta:
Zona B4 Casellina, Ponte a greve, Vingone

residenziale – Abitazione civile
da 2150 a 2800 €/m² superficie lorda.

La superficie lorda è pari a 119,51 m² quindi il prezzo che ne scaturisce è pari a 2385 €/m² lordi.

La valutazione appare congrua.

L'immobile è occupato dall' esecutato e suoi familiari, pertanto è da considerare libero.

Valore di mercato per l'intero:

€ 285.000,00 duecentoottantacinquemila/00).

Valore di mercato per la quota pignorata:

La quota pignorata è pari all'intero

Valore di mercato per l'intero:

€ 285.000,00 duecentoottantacinquemilamila/00).

Quesito 12

*indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*



Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in unica soluzione, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

Valore di mercato per la quota pignorata (libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 285.000,00 duecentoottantacinquemilamila/00).

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10%, **il valore a base d'asta** dell'immobile libero è pari a € 285.000,00 – 10% = 256.500,00 che si può arrotondare a:

€ 256.000,00 (duecentocinquantaseimila/00).

Quesito 13

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

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

I beni non presentano particolari problemi che lo possano far risultare come non appetibile sul mercato.

Li beni non sono divisibili senza complesse opere edilizie o permessi amministrativi ma sono interamente di proprietà della ditta esecutata.

Il ripostiglio al piano seminterrato, essendo una pertinenza, è stato considerato nella consistenza come tale.

Si considera quindi un unico lotto.

Quesito 9 bis

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;

Si tratta di beni intestati a privati, quindi assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Quesito 14

effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile



(libero\occupato);

Esiste un solo lotto.

Lo stato dell'immobile è libero.

pignoramento di quota/e di bene indiviso:

Valore di mercato per la quota pignorata (libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 285.000,00 duecentoottantacinquemilamila/00).

Valore di base d'asta :

€ 256.000,00 (duecentocinquantaseimila/00).

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 10/12/2024

Il C.T.U.

(Geom. Paolo Zeroni)

Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 – certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo

