

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 33/2021 R.G.

Promossa da *****

Contro *****

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott.ssa Pasqualina Principale**

C.T.U. Arch. Maria Palai Scali

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ed ESTIMATIVA d'UFFICIO

Premesso:

- che in data 8 luglio dell'anno 2021 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nominava C.T.U. la sottoscritta Architetto Maria Palai Scali, con studio in Empoli, piazza Pinturicchio 18, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Firenze con il n. 3990 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 3939, nel procedimento per l'esecuzione immobiliare n. 33/2021 R.G. promosso da ***** contro *****;

- che venivano posti dal Giudice i seguenti quesiti:

“Il Giudice ordina all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del



pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

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

3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o



comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4) ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il C.T.U. riceve unitamente all'incarico, di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

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

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

Pone all'esperto il seguente quesito:



“Provveda a:

1. *identificare il/i beni/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. 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:*

- *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,...);*
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 c.t.u. 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;*
 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 di sanatoria.

10. *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.

11. *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.*

12. *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 sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

14. 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).

- effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo



i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc.) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

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

A) autorizza *sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.*

B) autorizza *il C.T.U. - all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L. 836/73;*

- all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa



a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso del fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.



F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait;

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile."

Tutto ciò premesso, la sottoscritta, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nei fascicoli, effettuato il sopralluogo in data 10 settembre 2021, unitamente al custode nominato dal Giudice IVG di Firenze, come da verbale che si allega (allegato n. 1), nonché compiuti tutti gli accertamenti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Firenzuola, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenzuola, l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Firenze, produce la seguente relazione tecnica estimativa relativa al compendio immobiliare oggetto del procedimento n. 33/2021 R.G., riferendo quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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'intestario 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;

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono rappresentati al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenzuola** nel foglio **166** dalle seguenti particelle:



- particella **52**, subalterno **19**, e particella 53 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale metri quadrati 70, escluse aree scoperte metri quadrati 60, via San Pellegrino Marzocco snc, piano T-1, rendita catastale Euro 129,11;
- particella **52** , subalterno **25**, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale totale metri quadrati 58, escluse aree scoperte metri quadrati 58, via San Pellegrino Marzocco snc, piano T, rendita catastale Euro 154,94;
- particella **52** , subalterno **28**, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale totale metri quadrati 52, escluse aree scoperte metri quadrati 52, via San Pellegrino Marzocco snc, piano T, rendita catastale Euro 154,94;
- particella **52** , subalterno **29**, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 98, escluse aree scoperte metri quadrati 98, via San Pellegrino Marzocco snc, piano T-1, rendita catastale Euro 247,90;
- particella **52** , subalterno **34**, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale metri quadrati 68, escluse aree scoperte metri quadrati 68, via San Pellegrino Marzocco snc, piano 1-2, rendita catastale Euro 216,91.

Il resede comune a tutte le unità del fabbricato e ad esso circostante è identificato dalla particella 52 subalterno 1.

I suddetti beni risultano intestati a *****- **proprietà per 1/1**.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Il soggetto esecutato risulta intestatario della **piena proprietà degli interi beni** oggetto della presente relazione.

La planimetrie catastali sono difformi dallo stato attuale dei luoghi, infatti,



le planimetrie e l'elaborato planimetrico, presentato in data 29/11/2000, relativi all'intero edificio, rappresentano varie unità immobiliari ad uso abitativo, tra cui anche quelle oggetto della presente relazione, che presumibilmente non sono mai esistite. Tale circostanza è confermata anche da precedente perizia effettuata su altra porzione del fabbricato oggetto di procedura esecutiva n. 213/2003 R.G..

Pertanto, per l'esatta rappresentazione dello stato attuale, sarà necessaria la presentazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di denuncia di variazione con procedura DOCFA per la costituzione di unità collabenti F2.

Confini dei beni: parti a comune su più lati, s.s.a..

Si allega la documentazione catastale (allegati nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Quesito n. 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...);

Atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 13/01/2021 repertorio numero 81/2021, **trascritto a Firenze** in data **22/02/2021** Registro Particolare **n. 4998** Registro Generale **n. 7077**, a favore di ***** con sede a Milano (MI) codice fiscale ***** contro ***** nata a ***** codice fiscale ***** riguardante la **piena proprietà** di tutti i beni oggetto della presente relazione.

Quesito n. 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;

A ***** i beni oggetto del pignoramento sono pervenuti con **atto di compravendita** ai rogiti Notaio Pantè di Milano in data **05/05/2006** repertorio n. 3334/1875, registrato a Milano l'11/05/2006 al n. 7037 serie 1T e trascritto il 15/05/2006 ai nn. 23897/13571, che si allega alla presente (allegato n. 11).

Quesito n. 4.

*fornire una sommaria **descrizione** dell/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 compendio immobiliare oggetto della presente procedura costituisce porzione di un più ampio fabbricato originariamente a destinazione rurale, posto in Comune di Firenzuola, località Vallibona. L'immobile si trova in una zona isolata difficilmente raggiungibile, in particolare, allo stato attuale non è possibile raggiungerlo con l'auto ma soltanto tramite un sentiero pedonale di circa un'ora. Il fabbricato, di antica costruzione, risalente ad epoca anteriore al 1830, presenta pareti in parte in pietra faccia a vista e in parte intonacate, tetto a falde inclinate, struttura dei solai e del tetto in legno. Attualmente si trova in grave stato di abbandono, è privo di infissi e



di qualsiasi tipo di impianto, aggredito dalla vegetazione e con le pareti e il tetto in parte lesionati e in parte crollati. Inoltre, anche il terreno circostante è coperto da vegetazione costituita da macchie e rovi che rendono difficile l'accesso alle unità immobiliari oggetto della presente. Pertanto, la scrivente, durante il sopralluogo, ha potuto visionare soltanto quelle parti che erano accessibili e non presentavano problemi di sicurezza e di incolumità personale.

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti da porzioni del suddetto fabbricato, poste ai piani terreno, primo e secondo, con annesso resede a comune anche con le altre unità che costituiscono l'intero immobile, oltre ad una unità immobiliare indipendente con area esclusiva che risulta allo stato attuale completamente coperta dalla vegetazione e che pertanto non è stato possibile visionare.

La superficie catastale totale risulta essere di metri quadrati 336,00.

Quanto oggetto della presente perizia è meglio rappresentato nella documentazione fotografica che si allega (allegato n. 12).

Nello strumento Urbanistico del Comune di Firenzuola la zona in cui si trovano i beni in oggetto è soggetta a vincolo idrogeologico e a bosco; il fabbricato, facente parte del patrimonio esistente in area extraurbana, risulta catalogato nella scheda n. 12/1 come *“immobile di valore ambientale e di testimonianza”* e sono ammessi i seguenti tipi di intervento: *“consolidamento, ristrutturazione D1 con possibilità di frazionamento in più unità abitative, mantenendo materiali e caratteristiche formali e*



*tipologiche originali; è ammesso il riuso residenziale di tutto il complesso”,
si allega la scheda edificio (allegato n. 13).*

Quesito n. 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. 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.

I beni in oggetto risultano liberi.

Quesito n. 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);*

Non risultano formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n. 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 c.t.u. 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 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.

1. Iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE del 26/04/2007 Registro Particolare n. 4190 Registro Generale n. 20235 in data 26/04/2007, per complessive Euro 400.000,00 di cui per capitale Euro 400.000,00 a favore di ***** con sede in Verona (VR) codice fiscale ***** , domicilio ipotecario eletto Firenze ***** , contro ***** nata a ***** codice fiscale



*****, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 24/04/2007 repertorio n. 4111 Tribunale di Padova, gravante sugli interi beni oggetto della presente relazione;

2. Iscrizione di **IPOTECA GIUDIZIALE** del 03/01/2008 Registro Particolare n. 59 Registro Generale n. 187, per complessive Euro 380.683,02 di cui per capitale Euro 380.683,02 a favore di ***** con sede a Torino (TO) codice fiscale *****, contro ***** nata a ***** codice fiscale ***** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 11/07/2007 repertorio numero 6814/2007 Tribunale di Padova, gravante sugli interi beni oggetto della presente relazione;

3. Trascrizione Registro Particolare n. 12805 Registro Generale n. 19438 del 14/05/2008 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 18/04/2008 repertorio numero 4577, a favore di ***** con sede a Torino (TO) codice fiscale *****, contro ***** nata a ***** codice fiscale *****, gravante sugli interi beni oggetto della presente relazione;

4. Trascrizione Registro Particolare n. 4998 Registro Generale 7077 trascritta a Firenze in data 22/02/2021 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 13/01/2021 repertorio numero 81/2021, a favore di ***** con sede a Milano (MI) codice fiscale *****, contro ***** nata a ***** codice fiscale *****, gravante sugli interi beni oggetto della presente relazione;



5. Si segnala inoltre Iscrizione di **IPOTECA GIUDIZIALE** nn. 25568/5411 del 23/05/2006, per complessive Euro 38.820,31 di cui per capitale Euro 27.577,15 a favore di ***** con sede in Campodarsego (PD) codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto via Caltana n. 7 , contro ***** nato a ***** codice fiscale *****.

In base alle ricerche effettuate dalla scrivente presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 25/02/2022 non sono state rilevate ulteriori formalità (vedasi ispezione ipotecaria, allegato n. 14).

Quesito n. 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.

Non risultano spese condominiali.

Quesito n. 9.

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i benefi, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia 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 di sanatoria.

Con riferimento alla Legge 47/85 e s.m.i., effettuate le necessarie ricerche presso l'ufficio edilizia del Comune di Firenzuola, si precisa che il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato realizzato in data ben anteriore al 1° settembre 1967, e da tale data presumibilmente non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto provvedimenti edilizi o titoli abilitativi. Inoltre, non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

A seguito di quanto esposto al quesito n. 1, è necessaria la presentazione di denuncia di variazione con procedura DOCFA all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, per la quale si calcola una spesa a forfait di Euro 3.000,00 (oltre IVA e oneri), tenuto conto delle spese tecniche e dei diritti catastali.

Nello strumento Urbanistico comunale la zona in cui si trovano i beni in oggetto è soggetta a vincolo idrogeologico e a bosco; il fabbricato, facente



parte del patrimonio esistente in area extraurbana, risulta catalogato nella scheda n. 12/1 come “*immobile di valore ambientale e di testimonianza*” e sono ammessi i seguenti tipi di intervento: “*consolidamento, ristrutturazione D1 con possibilità di frazionamento in più unità abitative, mantenendo materiali e caratteristiche formali e tipologiche originali; è ammesso il riuso residenziale di tutto il complesso*”.

Quesito n. 10.

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.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto si applica il metodo sintetico-comparativo, facendo cioè il confronto dei beni con altri simili, anche in zone diverse ma analoghe per valore commerciale, di cui, essendo stati oggetto di libera contrattazione, se ne possa conoscere il prezzo praticato sul mercato, tenendo conto delle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e tramite indagini di mercato, confrontando poi il risultato con i dati delle tabelle dell'OMI



(Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio) per la zona in cui si trova l’immobile. In particolare, vengono prese in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni e delle pertinenze, quali ad esempio, in questo caso, la particolare ubicazione e la difficoltà di accesso, la consistenza, lo stato di degrado e di abbandono in cui si trovano.

La superficie commerciale viene determinata dalla superficie ragguagliata dell’unità immobiliare, attribuendo ai vari spazi gli indici di omogeneizzazione relativi, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale, per il calcolo del valore di mercato dei beni in oggetto, risulta essere la seguente:

Descrizione	Sup. lorda mq.	Indice di omog.	Sup. ragg. mq.
Abitazione	336,00	100%	336,00
Resede esclusivo	290,00	10%	29,00
Totale superficie commerciale			365,00

La sottoscritta attribuisce al bene il valore unitario al metro quadrato della superficie commerciale di Euro 200,00; pertanto, il **valore di mercato** sarà il seguente:

mq. 365,00 x Euro 200,00 = **Euro 73.000,00 (settantatremila/00).**

Quesito n. 11.

*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.

Per la determinazione del prezzo base d'asta partendo dal valore di mercato si applica un deprezzamento del 10% per tenere conto dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c e dei meccanismi d'asta (velocità del pagamento, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene).

A seguito di quanto esposto al quesito n. 9, il prezzo base d'asta dovrà essere ridotto di Euro 3.000,00, tenuto conto delle spese per la presentazione della denuncia di variazione catastale.

Pertanto, il **prezzo base d'asta** sarà il seguente:

Euro 73.000,00 - 10% - Euro 3.000,00 = Euro 62.700,00 che si arrotonda a **Euro 63.000,00 (sessantatremila/00).**

Quesito n. 12.

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 sia di facile individuazione



(con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

I beni in oggetto possono risultare non appetibili sul mercato a causa della loro posizione e della conseguente difficoltà a raggiungerli, oltre che a causa delle pessime condizioni manutentive in cui si trovano, come più ampiamente descritto al quesito n. 4.

Il pignoramento si riferisce agli interi beni.

Poiché il bene è di proprietà di persone fisiche la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Quesito n. 13.

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

Trattasi di un unico lotto.

Empoli, lì 27 febbraio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Palai Scali

Allegati:

1. Verbale sopralluogo;
2. Estratto di mappa;
3. Elaborato planimetrico del 2000;
4. Elaborato planimetrico del 2005
5. Planimetria catastale sub. 19;



6. Planimetria catastale sub. 25;
7. Planimetria catastale sub. 28;
8. Planimetria catastale sub. 29;
9. Planimetria catastale sub. 34;
10. Visura catastale;
11. Atto di provenienza;
12. Documentazione fotografica;
13. Scheda edificio;
14. Ispezione ipotecaria;
15. Tabella riepilogativa;
16. Attestazione invio raccomandate;
17. Ricevuta consegna pec.

