

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

\*\*\*\*\*

Procedimento n. [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**PREMESSO**

- che il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo dei

[REDACTED]  
4576/14, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe;

- che contestualmente alla nomina di C.T.U., venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

"Provveda l'esperto 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 erranei 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:

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 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 in 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 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, nonchè 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."

- che il sottoscritto in data **30.10.2020** ha prestato giuramento telematico di rito;

- che il Sig. Giudice fissava l'udienza alle **ore 9:40 del giorno 04 Novembre 2021;**

- che i beni oggetto del pignoramento, tutti ubicati nel Comune di Fucecchio (FI), in Via Trento ai numeri civici 172/a e 174, risultano essere tre:

**Immobile "1"**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terreno e primo, e avente accesso dal n.c. 172/a della pubblica via Trento, in Fucecchio (FI);

**Immobile "2"**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terreno e primo, e avente accesso dal n.c. 174 della pubblica via Trento, in



Fucecchio (FI);

**Immobile "3"**

Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terreno, e avente accesso dalla pubblica via Trento, senza numero civico, in Fucecchio (FI);

**CIÒ PREMESSO**

il sottoscritto esaminati i documenti in suo possesso, presenta la propria

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fucecchio (FI), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate di Firenze per reperire dati e documenti necessari per rispondere ai quesiti.

Sono stati inoltre reperiti gli atti di compravendita attestanti la provenienza presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze.

**RISPOSTE AI QUESITI**

Si procederà a rispondere ad ogni singolo quesito esaminando ogni singolo bene di cui al paragrafo precedente.

\*\*\*\*\*

**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'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; "

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

**Immobile "1"**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terreno e primo, e avente accesso dal n.c. 172/a della pubblica via Trento, in Fucecchio (FI);

Identificazione del bene

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terreno e



primo, avente accesso dal n.c.172/a della pubblica via Trento, Fucecchio (FI), composta da ingresso/soggiorno, cucina e corte esclusiva poste al piano terreno, due camere, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo; i due piani sono collegati internamente da una scala a chiocciola.

#### Identificazione catastale

L'immobile residenziale è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, nel Foglio di mappa 59, Particella 187, subalterno 500 e censito in categoria catastale A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 101 escluse aree scoperte mq. 99 e rendita catastale pari a Euro 511,29, piano terreno e primo.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio non risulta essere conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici degli esecutati.

#### Confini Catastali

Stessa proprietà, parti a comune, s.s.a..

#### Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella sezione B - Immobili all'unità negoziale n.1, immobile n. 1. i dati relativi alla proprietà [REDACTED] [REDACTED] riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento dettagliati nella Sezione C - Soggetti, corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale delle unità immobiliari in esame.

#### **Immobile "2"**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terreno e primo, e avente accesso dal n.c. 174 della pubblica via Trento, in Fucecchio (FI);



#### Identificazione del bene

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terreno e primo, avente accesso dal n.c.174 della pubblica via Trento, Fucecchio (FI), composta da resede esclusivo e vano scala al piano terreno, 4 vani al grezzo e servizio igienico al piano primo.

#### Identificazione catastale

L'immobile ad uso residenziale è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, nel Foglio di mappa 59, Particella 187, subalterno 303 e censito in categoria catastale A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 96 e rendita catastale pari a Euro 429,95 piano terreno e primo.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio non risulta essere conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici degli esecutati.

#### Confini Catastali

Stessa proprietà, parti a comune, s.s.a..

#### Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento [REDACTED] repertorio [REDACTED] inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella sezione B - Immobili all'unità negoziale n.1, immobile n. 2. i dati relativi alla proprietà [REDACTED] e Laganaro Angela, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento dettagliati nella Sezione C - Soggetti, corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale delle unità immobiliari in esame.

#### **Immobile "3"**

Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terreno, avente accesso dalla pubblica via Trento, senza numero civico, in Fucecchio (FI);

#### Identificazione del bene



Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terreno, avente accesso dalla pubblica via Trento, Fucecchio (FI), composta da un ampio vano con accesso carrabile e piccolo ripostiglio sottoscala.

Identificazione catastale

L'immobile ad uso residenziale è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, nel Foglio di mappa 59, Particella 187, subalterno 300 e censito in categoria catastale C/6, classe 7, consistenza mq. 17,00, superficie catastale totale mq. 24,00 e rendita catastale pari a Euro 71,12, piano terreno.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio risulta essere conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici degli esecutati.

Confini Catastali

Stessa proprietà, parti a comune, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel [REDACTED] repertorio [REDACTED] inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella sezione B - Immobili all'unità negoziale n.1, immobile n. 3. i dati relativi alla proprietà [REDACTED]

Laganaro Angela, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento dettagliati nella Sezione C - Soggetti, corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale delle unità immobiliari in esame.

\*\*\*\*\*

**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...);".



Gli estremi dell'atto di pignoramento sono stati reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, e risultano essere i seguenti:

Atto Giudiziario Rep. [redacted] e precisamente Verbale di Pignoramento Immobile a favore [redacted] con sede in [redacted] e a carico dei [redacted] [redacted] per la proprietà di ½, e Laganaro Angela [redacted] per la proprietà di ½, per gli immobili posti in Fucecchio e così descritti nella sezione B - Immobili:

**Unità negoziale n.1 -**

**Immobile 1** - Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, Foglio 59, Particella 187, subalterno 500, A/3 abitazione di tipo economico, piano terreno e primo, indirizzo via Trento nr. 174 (numero civico errato, risulta essere il nr. 172/a).

**Immobile 2** - Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, Foglio 59, Particella 187, subalterno 303, A/3 abitazione di tipo economico, piano terreno e primo, indirizzo via Trento senza numero civico (numero civico errato, risulta essere il nr. 174).

**Immobile 3** - Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, Foglio 59, Particella 187, subalterno 300, C/6 stalle, rimesse, scuderie, autorimesse, piano terreno, indirizzo via Trento senza numero civico.

\*\*\*\*\*

**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;"*

Di seguito vengono riportati gli estremi dell'Atto di provenienza del bene oggetto del seguente procedimento, reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze:



**Immobile "1"**

-Atto di Compravendita del [redacted]  
Rep. 69192/8798, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Pisa in  
data [redacted] veniva trasferita la quota di ½ a  
[redacted] la quota di ½ a [redacted] da [redacted]

**Immobile "2" e Immobile "3"**

-Atto di Compravendita del Notaio [redacted] Rep.  
121886/26307, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Pisa in data  
07.07.2008 al nr. [redacted] trasferita la quota di ½  
[redacted] quota di ½ a [redacted]

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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;".

**Premessa**

Prima di procedere alla descrizione delle unità immobiliari, riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione e le tipologie costruttive generali dell'intero complesso.

Detti immobili, che sono ubicati in zona residenziale del Comune di Fucecchio e distano come segue:

- 2 Km circa dal centro di Fucecchio;



- 45 Km circa dall'ingresso della superstrada FI-PI-LI
- 3 Km circa dall'ospedale di Fucecchio;
- 40 Km circa dal centro storico di Lucca.

La zona in cui sono ubicati gli immobili risulta essere una zona a destinazione residenziale.

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato antecedentemente al 1 Settembre 1967; lo stesso presenta una struttura portante verticale in muratura e copertura a falde in coppi e tegole.

Esternamente il tutto risulta essere in normale stato di manutenzione.

Procedo di seguito alla descrizione dell'unità immobiliare in esame.

#### **Immobile 1**

L'unità immobiliare in esame ha una superficie lorda di circa mq 96,00 ed è così suddivisa:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| -Ingresso/Soggiorno | mq.23,10 |
| -Cucina             | mq.18,65 |
| -Camera doppia      | mq.16,39 |
| -Camera singola     | mq.10,06 |
| -Servizio igienico  | mq. 5,80 |
| -Disimpegno         | mq. 4,16 |
| -Ripostiglio        | mq. 2,57 |
| -Corte esclusiva    | mq.23,63 |

L'altezza interna dei vani equivale a ml. 2.70, sia per i vani al piano terreno che primo.

Il bene sopra descritto è dotato di impianto elettrico, idrico, gas ed è dotato di caldaia autonoma.

#### **Immobile 2**

L'unità immobiliare in esame ha una superficie lorda di circa mq.98,00 ed è così suddivisa:



|                    |          |
|--------------------|----------|
| -Cucina/Soggiorno  | mq.17,50 |
| -Camera doppia     | mq.22,07 |
| -Camera doppia     | mq.23,75 |
| -Camera singola    | mq.14,78 |
| -Servizio igienico | mq. 4,67 |
| - resede esclusivo | mq.80,93 |

L'altezza interna dei vani equivale a ml. 2.90.

Il bene sopra descritto non è attualmente dotato di nessun impianto e risulta essere al grezzo delle murature.

### Immobile 3

L'unità immobiliare in esame ha una superficie lorda di circa mq. 25,00 ed è così suddivisa:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| -Garage                 | mq.15,41 |
| -ripostiglio sottoscala | mq. 3,28 |

L'altezza interna dei vani equivale a ml. 2.70.

Il bene sopra descritto non è attualmente dotato di nessun impianto.

\*\*\*\*\*

### Quesito n. 5

"Provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato".

Gli immobili di cui ai punti "1" "2" e "3" risultano occupati dagli



esecutati.

\*\*\*\*\*

**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:*

- *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 ...)"*.

A seguito delle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze è emerso che per gli immobili descritti ai punti 1 -2-3 non ci sono vincoli ed oneri.

\*\*\*\*\*

**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 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 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;"

Il sottoscritto a seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dei [redacted] riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sui beni in esame:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Pisa in data [redacted] ai numeri [redacted]

[redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo per [redacted] a favore di [redacted] contro

[redacted] gravante sull'immobile Fg. 59 p.lla 187 sub. 500 denominato **immobile "1"**.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo iscritta presso L'Agenzia del [redacted] di Pisa in data [redacted] per €

[redacted] d [redacted] a favore di [redacted]

contro [redacted] gravante sull'immobile Fg. 59 p.lla 187 sub.303 e sub.300, denominati **immobile "2"** e **immobile "3"**.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Pisa in [redacted]

\*\*\*\*\*

**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;"

Dalle ricerche effettuate e dalle dichiarazioni in corso di sopralluogo, è stato accertato l'assenza di amministratore di condominio.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito n. 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., 1. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. ";".

**immobile "1"**



Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in esame è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967, e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Adeguamento igienico sanitario pratica n°405/1992 del 5.10.1992;
- Adeguamento igienico sanitario pratica n°478/1993 del 10.12.1993;
- Variante alla pratica n° 478/1993 del 13.01.1996;
- Concessione edilizia a sanatoria n° 432/1994 del 27.12.1994.

Dal confronto delle tavole grafiche allegare ai Procedimenti amministrativi sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità, per cui a seguito di detti interventi, il fabbricato in questione risulta non conforme urbanisticamente.

#### **PRECISAZIONI**

Lo scrivente precisa che per le difformità riscontrate è necessaria la presentazione di Accertamento di Conformità Edilizia e successivo deposito di procedura Docfa, per i quali sarà indicato relativo compenso/impegno di spesa nel prossimo paragrafo.

#### **immobile "2"**

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in esame è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967, e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n° 30/1986 del 29.01.1986 per sostituzione porzione di tetto;

Dal confronto delle tavole grafiche allegare ai Procedimenti amministrativi sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità, per cui a seguito di detti interventi, il fabbricato in questione risulta non conforme urbanisticamente.

#### **PRECISAZIONI**



Lo scrivente precisa che per le difformità riscontrate è necessaria la presentazione di Accertamento di Conformità Edilizia e successivo deposito di procedura Docfa, per i quali sarà indicato relativo compenso/impegno di spesa nel prossimo paragrafo.

### **immobile "3"**

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in esame è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967, e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Pratica edilizia n° 406/2006 del 14.09.2006 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria al garage.

Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai Procedimenti amministrativi sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità, per cui a seguito di detti interventi, il fabbricato in questione risulta non conforme urbanisticamente.

### **PRECISAZIONI**

Lo scrivente precisa che per le difformità riscontrate è necessaria la presentazione di Accertamento di Conformità Edilizia e successivo deposito di procedura Docfa, per i quali sarà indicato relativo compenso/impegno di spesa nel prossimo paragrafo.

\*\*\*\*\*

#### **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.”.

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato prendendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile in esame.

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su tutti gli immobili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame; dalle ricerche svolte il sottoscritto ha determinato i seguenti valori:

#### **Immobile 1**

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo al resede il 10% della superficie:

|                                  |     |       |
|----------------------------------|-----|-------|
| - Superficie residenziale        | mq. | 96,00 |
| - Resede mq. 23,63 x 10%=        | mq. | 2,36  |
| Superficie Commerciale del bene: | mq. | 98,36 |

Valore al mq. assegnato al bene: € 1.700,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq. 98,36 x 1.700,00 = € 167.212,00

**Valore di mercato € 167.500,00 in c.t.**

#### **Immobile 2**

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo al resede il 3% della superficie:

|                                  |     |        |
|----------------------------------|-----|--------|
| - Superficie residenziale        | mq. | 98,00  |
| - Resede mq. 80,93 x 10%=        | mq. | 8,09   |
| Superficie Commerciale del bene: | mq. | 106,09 |



Valore al mq. assegnato al bene: € 1.400,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato  
mq. 106,09 x € 1.400,00 = € 148.526,00

**Valore di mercato € 148.500,00 in c.t.**

### **Immobile 3**

Procedo alla determinazione della consistenza del bene:

Superficie Commerciale del bene: mq. 25,00

Valore al mq. assegnato al bene: € 800,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato  
mq. 25,00 x € 800,00 = € 20.000,00

**Valore di mercato € 20.000,00 in c.t.**

\*\*\*\*\*

### **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."*

### **Precisazioni**

Prima di procedere alla valutazione del prezzo base d'Asta, tengo a precisare che come descritto al quesito 9, i beni descritti come "immobile 1", immobile "2" ed immobile "3" non risultano conformi urbanisticamente.

Detto illecito è sanabile solo a seguito di deposito di Accertamento di



Conformità Edilizia in Sanatoria redatto da tecnico abilitato e variazione catastale.

Per le prestazioni professionali, oneri e diritti di segreteria, sempre al paragrafo "Quesito 9", è stato valutato un impegno economico pari a € 5.000,00 oltre a oneri e spese di segreteria.

Per determinare il prezzo base d'asta, dopo aver stimato i probabili valori di mercato degli immobili, lo scrivente ha tenuto conto:

- delle diverse modalità di pagamento rispetto alle trattative private;
- dei depositi da effettuare per partecipare all'asta;
- dello stato di occupazione o meno degli immobili.

Sulla base di quanto descritto ai paragrafi precedenti, lo scrivente ritiene corretto un abbattimento del valore di circa il 10% dei valori di mercato dell'immobile.

#### Immobile 1

Valore di mercato dell'immobile 1

|   |           |                   |
|---|-----------|-------------------|
| Valore di mercato                       | €         | 167.500,00        |
| Decurtazione per regolarità urbanistica | €         | 5.000,00          |
| €.167.500,00 - 5.000,00 =               | €         | 162.500,00        |
| <b>Valore di mercato dell'immobile:</b> | <b>€.</b> | <b>162.500,00</b> |

#### PREZZO BASE D'ASTA

|                      |   |                   |
|----------------------|---|-------------------|
| € 162.500,00 - 10% = | € | <b>146.250,00</b> |
|----------------------|---|-------------------|

#### Immobile 2

Valore di mercato dell'immobile 2

|   |           |                   |
|---|-----------|-------------------|
| Valore di mercato                       | €         | 148.500,00        |
| Decurtazione per regolarità urbanistica | €         | 5.000,00          |
| €. 119.000,00 - 5.000,00 =              | €         | 143.500,00        |
| <b>Valore di mercato dell'immobile:</b> | <b>€.</b> | <b>143.500,00</b> |

#### PREZZO BASE D'ASTA

|                      |   |                   |
|----------------------|---|-------------------|
| € 143.500,00 - 10% = | € | <b>129.150,00</b> |
|----------------------|---|-------------------|



### Immobile 3

Valore di mercato dell'immobile 3

|   |           |                  |
|---|-----------|------------------|
| Valore di mercato                       | €         | 20.000,00        |
| Decurtazione per regolarità urbanistica | €         | 2.000,00         |
| €. 13.300,00 - 2.000,00 =               | €         | 18.000,00        |
| <b>Valore di mercato dell'immobile:</b> | <b>€.</b> | <b>18.000,00</b> |

#### PREZZO BASE D'ASTA

€ 18.000,00 - 10% = € 16.200,00

\*\*\*\*\*

#### Quesito n. 12

7) "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;"

A parere del sottoscritto, il compendio in oggetto può risultare appetibile sul mercato così nello stato di fatto in cui si trova.

\*\*\*\*\*

#### Quesito n. 13

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



**LOTTO N.1**

L'intero lotto risulta essere occupato.

|  |           |                   |
|--|-----------|-------------------|
| <b>Valore di Mercato dell'immobile</b> | <b>€.</b> | <b>162.500,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta</b>              | <b>€.</b> | <b>146.250,00</b> |

**LOTTO N.2**

L'intero lotto risulta essere occupato.

|  |           |                   |
|--|-----------|-------------------|
| <b>Valore di Mercato dell'immobile</b> | <b>€.</b> | <b>143.500,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta</b>              | <b>€.</b> | <b>129.150,00</b> |

**LOTTO N.3**

L'intero lotto risulta essere occupato.

|  |           |                  |
|--|-----------|------------------|
| <b>Valore di Mercato dell'immobile</b> | <b>€.</b> | <b>18.000,00</b> |
| <b>Prezzo base d'asta</b>              | <b>€.</b> | <b>16.200,00</b> |

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI**

- Allegato "a": Tabella riepilogativa Lotto 1 - 2 - 3
- Allegato "b": Raccomandata a/r per sopralluogo
- Allegato "c": Planimetria Catastale immobile 1 - 2 - 3
- Allegato "d": Elaborato grafico stato dei luoghi 1 - 2 - 3
- n. 16 Fotografie

La presente relazione di pagine 25, corredata degli allegati da "a" a "d" oltre documentazione fotografica viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

CON PERFETTA OSSERVANZA

Firenze, 14/10/2021

(Geom. Matteo Parisi)



