

TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

### **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

GIUDICE	DOTT.SSA D'AMELIO LAURA
PROCEDIMENTO	284//2021 R.G.
PROMOSSO DA	
CONTRO	

## Sommario

1) PREMESSE .....	3
1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d’incarico.....	3
1.2. Richieste del Giudice all’esperto .....	3
2) OPERAZIONI PERITALI.....	9
3.1. Svolgimento delle operazioni peritali.....	9
3.2. Documenti consultati e acquisiti.....	10
3) RISPOSTA AI QUESITI.....	10
3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento .....	10
3.1.2. Identificazione dei beni:.....	10
3.1.3. Confini: .....	11
3.1.4. Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento.....	11
3.1.5. Estremi dell’atto di pignoramento.....	12
3.1.6. Estremi dell’atto di provenienza .....	13
3.2. Descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento .....	14
3.3. Stato di possesso degli immobili.....	17
3.4. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell’acquirente .....	17
3.5. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (non opponibili all’acquirente) .....	17
3.6. Regolarità edilizia e urbanistica.....	19
3.7. Diritti di impianto e superfici rivendicabili nell’ambito della disciplina per la gestione e il controllo del potenziale viticolo .....	17
3.8. Valore degli immobili .....	21
3.9. Regime impositivo della vendita .....	26
3.10. Documentazione energetica .....	27
4.0. Riepilogo lotti vendita .....	27

## 1) PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Paolo GIANNINI, nato a Firenze il 24/06/1965 (C.F. GNNPLA65H24D612J), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze, al N° Ord. 4245/13 ed a quello dei periti presso il Tribunale di Firenze al N° Ord. 6764, ad evasione dell'incarico di consulente d'ufficio conferitogli, con la presente espone quanto segue.

### 1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

Con ordinanza pronunciata in data 09 maggio 2022, la S.V.I. nominava me sottoscritto Geometra Paolo Giannini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 284/2021 R.G. promosso da  
nei confronti di .

Il termine per il deposito della consulenza, stabilito in giorni 30 prima dell'udienza fissata per il 18 ottobre 2022, coincide con il giorno **18 settembre 2022**.

### 1.2. Richieste del Giudice all'esperto

Il Giudice richiede 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 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 precedente 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 eseguita;

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 da 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 delle perizie.

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"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, 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, 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).

15. effettuare 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 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.**

16. **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;**

## 2) OPERAZIONI PERITALI

### 2.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Ricevuto l'incarico ho immediatamente proceduto ad esaminare i documenti depositati ex. art. 567 c.p.c. dove compare dettagliato certificato ipotecario del 22 novembre 2021 della Dott.ssa

, Notaio in Firenze; ho inoltre acquisito copia atto di donazione a rogito del Notaio di Fucecchio (FI) del 6 maggio 2021 repertorio n.14549, raccolta n.10847, trascritto a Firenze in data 1 giugno 2021 ai nn.23957/16945.

In data 18 maggio 2022, con raccomandata A.R., ho inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e della nomina del custode giudiziario, al debitore Signor , ai comproprietari, al creditore precedente e al legale del creditore precedente Avv. .

In tale avviso, dopo aver preso contatto con il custode e concordato la data, comunicavo anche che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno 07 giugno 2022 alle ore 12:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in comune di Empoli (FI) Via Lucchese n.38

Nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, mi recai con il custode giudiziario, presso il luogo stabilito e potemmo accedere agli immobili.

Successivamente, nei giorni a seguire, ebbi ad effettuare indagini ed accurate ricerche presso:

- Ufficio del Territorio di Firenze (FI);

- Ufficio tecnico ed Urbanistico del Comune di Empoli (FI).

Procedetti ad effettuare attente analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale, dei prezzi verificatisi nella zona per compravendite di immobili simili, peraltro opportunamente ridotti per tener conto del fatto che lo scopo della stima è la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta.

## 2.2. Documenti consultati e acquisiti

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Ispezioni ipotecarie;
- Planimetrie catastali;
- Visure storico catastali;
- atto di donazione a rogito del Notaio di Fucecchio (FI) del 6 maggio 2021 repertorio n.14549, raccolta n.10847, trascritto a Firenze in data 1 giugno 2021 ai nn.23957/16945.
- Pratiche edilizie e/o condoni

## 3) RISPOSTA AI QUESITI

### 3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

#### 3.1.2. Identificazione dei beni:

Trattasi di porzioni del fabbricato posto in Comune di Empoli (FI) - Via Lucchese n. 38 e precisamente:

- **LOTTO 1: MAGAZZINI in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38** (quota 2/3 indivisa)

Locali ad uso magazzino, ubicati al piano terreno e primo ammezzato del succitato fabbricato, avente una superficie complessiva di circa mq. 166 (centocinquantadue), o quanti siano.

Al NCEU del Comune di Empoli (FI), il suddetto bene risulta identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 13 dalla particella 284 subalterno 3, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 152 m<sup>2</sup> superficie catastale 163 m<sup>2</sup>, rendita catastale di Euro 628,01; subalterno 5, piano T-1, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup> superficie catastale 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale di Euro 57,84.

- **LOTTO 2: APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38** (quota 2/3 indivisa)

Appartamento ad uso civile abitazione ai piani terreno e secondo del succitato fabbricato, costituito da quattro vani utili (o quanti siano) oltre servizi ed accessori, o quanti siano

Al NCEU del Comune di Empoli (FI), il suddetto bene risulta identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **13** dalla particella **284**, subalterno **4**, piano T-2, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza vani **5,5**, superficie catastale totale **98 m<sup>2</sup>** totale escluse aree scoperte **86 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di **Euro 511,29**.

### 3.1.3. Confini:

- **LOTTO 1: MAGAZZINI in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38 (quota 2/3 indivisa)**
  - su più lati, Via Provinciale Lucchese, , , salvo se altri.
- **LOTTO 2: APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38 (quota 2/3 indivisa)**
  - su più lati, Via Provinciale Lucchese, , , salvo se altri.

### 3.1.4. Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento

All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene immobile sottoposto a pignoramento risulta identificato come segue:

- **LOTTO 1: MAGAZZINI in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38 (quota 2/3 indivisa)**

nato a	(FI) il	c.f.	Proprietà 2/3
nata a	(FI) il		Proprietà 1/6
nata a	(FI) il		Proprietà 1/12
nata a	(FI) il		Proprietà 1/12

### Catasto Fabbricati

Al NCEU del Comune di Empoli (FI), il suddetto bene risulta identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **13** dalla particella **284** subalterno **3**, piano T, categoria **C/2**, classe **6**, consistenza **152 m<sup>2</sup>** superficie catastale **163 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di **Euro 628,01**; subalterno **5**, piano T-1, categoria **C/2**, classe **6**, consistenza **14 m<sup>2</sup>** superficie catastale **16 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di **Euro 57,84**.

- **LOTTO 2: APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38 (quota 2/3 indivisa)**

nato a	(FI) il	c.f.	Proprietà 2/3
nata a	(FI) il		Proprietà 1/6
nata a	(FI) il		Proprietà 1/12
nata a	(FI) il		Proprietà 1/12

#### Catasto Fabbricati

Al NCEU del Comune di Empoli (FI), il suddetto bene risulta identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **13** dalla particella **284** subalterno **4**, piano T-2, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza vani **5,5**, superficie catastale totale **98 m<sup>2</sup>** totale escluse aree scoperte **86 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di **Euro 511,29**.

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali ho proceduto a verificarne i dati identificativi, riscontrando che per ognuna delle unità immobiliari sopra indicate risulta erroneamente indicato il numero civico 9 della via Lucchese anziché correttamente il numero civico 38 della medesima via.

Ho poi proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, rilevando che le planimetrie catastali relative alle tre unità immobiliari di cui ai LOTTI 1 e 2 risultano conformi allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra riportato, si attesta la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto ai sensi dell'art 29, comma 1-bis della L. 52/85 introdotto dalla L. 122/2010, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

#### **3.1.5. Estremi dell'atto di pignoramento**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da \_\_\_\_\_, con sede in Altopascio (LU), Loc. Cerbaia, Cod. Fisc. P.IVA n. \_\_\_\_\_, REA/LU n. 75220, in persona del liquidatore e legale rappresentante Dott. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), rappresentato e difeso, unitamente e disgiuntamente, dall'Avv. \_\_\_\_\_ del Foro di Pistoia e dall'Avv. \_\_\_\_\_ del Foro di Firenze ed elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo sito in Firenze, Via Montebello n. 23 nei confronti del Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FI) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la sua quota di 2/3 di proprietà per i seguenti immobili:

“A) Bene sito in Empoli (FI), Via Lucchese n. 9, piano terreno e precisamente, magazzino-deposito di mq. 152.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI), il suddetto bene è rappresentato al Foglio 13, Particella 284, Subalterno 3, Cat. C/2.

B) Bene sito in Empoli (FI), Via Lucchese n. 9, piano terra e primo e precisamente, magazzino-deposito di mq. 14.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI), il suddetto bene è rappresentato al Foglio 13, Particella 284, Subalterno 5, Cat. C/2.

C) Bene sito in Empoli (FI), Via Lucchese n. 9, piano terra e secondo e precisamente, civile abitazione di tipo economico di vani 5,5.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI), il suddetto bene è rappresentato al Foglio 13, Particella 284, Subalterno 4, Cat. A/3”.

### **Proprietà**

I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) al foglio di 13 dalla particella 284 subalterni 3-4-5 risultano di proprietà di:

- nato ad il giorno - codice fiscale  
, comproprietario in ragione della quota indivisa di 2/3 (due terzi) di piena proprietà;
- nata ad (FI) il giorno - codice fiscale  
; nata a il giorno - codice fiscale  
, comproprietarie in ragione della quota indivisa di 1/12 (un dodicesimo) ciascuna di piena proprietà;
- nata ad Empoli (FI) il giorno - codice fiscale  
, comproprietaria in ragione della quota indivisa di 1/6 (un sesto) - rectius 2/12 (due dodicesimi) - di piena proprietà.

### **Pignoramento**

Pignoramento immobiliare a favore , con sede in Altopascio (LU), Loc. Cerbaia, Cod. Fisc. P.IVA n. per la quota di 2/3 della piena proprietà e contro il Signor nato a il c.f. per la quota di 2/3 della piena proprietà, giusto atto debitamente notificato in data 23/08/2021 Cron. 4961/2021, formalità trascritta a Firenze il giorno 23 settembre 2021 Registro particolare n. 39736 RG n.28033.

### **3.1.6. Estremi dell'atto di provenienza**

I beni in oggetto erano pervenuti al Signor \_\_\_\_\_, nonché ai germani Signori \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) - in ragione della quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuno di piena proprietà, salvo l'usufrutto uxorio a favore della Signora \_\_\_\_\_ - in epoca di gran lunga anteriore al ventennio, per successione legittima al padre Signor \_\_\_\_\_, deceduto - ab intestato - in data 19 aprile 1967; la relativa dichiarazione di successione è stata trascritta all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 3 settembre 1957 art. 9.923.

Stante il decesso della predetta Signora \_\_\_\_\_ avvenuto in data 10 luglio 1997 si è provveduto ad inoltrare domanda di ricongiungimento del diritto di godimento parziale lei spettante.

Con successivo atto pubblico ai rogiti Notaio \_\_\_\_\_ di Fucecchio in data 6 maggio 2021 - repertorio n. 14.549 fascicolo n. 10.847, debitamente trascritto alla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 1° giugno 2021 Registro Particolare n.16.945, la predetta Signora \_\_\_\_\_ ha donato al germano \_\_\_\_\_ la propria quota di 1/3 (un terzo) di proprietà dei beni in oggetto.

La restante quota di 1/3 (un terzo) era di proprietà del Signor \_\_\_\_\_, peraltro deceduto in data 13 febbraio 2013; il medesimo ebbe a disporre del proprio patrimonio con testamento olografo datato 5 dicembre 2012, pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Vinci in data 5 marzo 2013 - repertorio n. 158.923 fascicolo n. 17.462, registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli il giorno 12 marzo 2013 al n. 1.356, nominando eredi il coniuge Signora \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/2) nonché alle figlie \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/4 ciascuna).

Per quanto occorrer possa si precisa che:

- le predette chiamate all'eredità hanno dichiarato di accettare la relitta eredità con beneficio di inventario giusto atto ai rogiti Notaio \_\_\_\_\_ di Vinci in data 5 marzo 2013 - repertorio n. 158.924 fascicolo n. 17.463, formalità eseguita a Firenze il giorno 4 aprile 2013 Registro Particolare n. 6.946; a margine di detta nota si rileva l'avvenuta annotazione dell'atto di "rilascio dei beni ai creditori" ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Montelupo Fiorentino in data 23 gennaio 2020 - repertorio n. 2.781 fascicolo n. 2.507, formalità annotata il giorno 4 febbraio 2020 Registro Particolare n. 559, in forza del quale la Signora \_\_\_\_\_, in qualità di erede beneficiata in morte del padre \_\_\_\_\_, ha dichiarato di rilasciare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 507 C.C., tutti i beni ereditari a favore dei creditori e legatari, così come indicato nei verbali di inventario ricevuti dal

Notaio di Vinci in data 5 aprile 2013 - repertorio n. 158.953 fascicolo n. 17.475, registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli il giorno 22 aprile 2013 al n. 2.135, nonché in data 24 aprile 2013 - repertorio n. 158.973 fascicolo n. 17.488, registrato ad Empoli il giorno 20 maggio 2013 al n. 2.640 ed in ultimo in data 7 maggio 2013 - repertorio n. 158.981 fascicolo n. 17.495, registrato ad Empoli il giorno 30 maggio 2013 al n. 2.879;

- la relativa dichiarazione di successione è stata presentata alla competente Agenzia delle Entrate di Firenze in data 21 gennaio 2002 al n. 20295 vol. 88888, trascritta a Firenze il giorno 23 agosto 2022 Registro Particolare n. 27.213.

### **3.2. Descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento**

Trattasi di porzioni del fabbricato posto in Comune di Empoli (FI) - Via Lucchese n. 38 e precisamente:

- **LOTTO 1: MAGAZZINI in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38** (quota 2/3 indivisa)

La porzione immobiliare di cui al LOTTO 1 è costituita da magazzini commerciali facenti parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, ubicato alla via Lucchese n. 38 in Empoli (FI), in località Santa Maria a Ripa. I magazzini, a cui si accede dal resede a comune prospiciente la pubblica e da qui dal vano ingresso a comune, sono composti da un vano di circa 14 mq, posto al piano primo ammezzato, con altezza utile netta di 1,80 mt e finestra che affaccia all'interno del magazzino ubicato al piano terra costituito da un unico ampio vano di circa 152 mq, con altezza utile netta di 3,84 mt, attualmente diviso in due da un precario tramezzo in cartongesso, e da due vani ad uso ripostiglio.

La porzione immobiliare è stata realizzata con struttura in c.a. a travi e pilastri; i pavimenti sono in klinker rosso, gli infissi in parte in legno ed in parte in ferro; è presente impianto elettrico a vista. La porzione immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e/o conservazione, con presenza di infiltrazioni di acque meteoriche.

Di seguito la tabella delle superfici utili nette.

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUP. NETTA (mq)</i>	<i>H (ml)</i>
<i>MAGAZZINO PIANO TERRA</i>	<i>126.42</i>	<i>3.84</i>
<i>MAGAZZINO PIANO PRIMO AMMEZZATO</i>	<i>12.90</i>	<i>1.80</i>
<i>RIPOSTIGLIO 1</i>	<i>7.98</i>	<i>--</i>
<i>RIPOSTIGLIO 2</i>	<i>4.18</i>	<i>--</i>

<i>TOTALE</i>	<i>151,48</i>	
---------------	---------------	--

- **LOTTO 2: APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione e locale ad uso DEPOSITO in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38 (quota 2/3 indivisa)**

La porzione immobiliare in parola è costituita da un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, ubicato alla via Lucchese n. 38 in Empoli (FI), in località Santa Maria a Ripa.

Alla porzione in parola si accede dal resede a comune prospiciente la pubblica e da qui dal vano ingresso a comune; in particolare l'appartamento per civile abitazione si sviluppa al piano secondo e vi si accede dal vano scala a comune; si compone di un vano sala pranzo con adiacente cucinotto, una camera singola ed un salone doppio con caminetto da cui si accede all'ampio terrazzo a lastrico da cui si accede ad ulteriori vani ed in particolare un locale lavanderia, un locale ripostiglio ed un locale wc.

L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione ed in particolare, con riferimento alle finiture, queste risultano di fattura e qualità risalente al periodo di edificazione dell'immobile (anni '50), ed in mediocre stato di conservazione: pareti a intonaco civile, infissi in legno a vetro singolo, pavimenti e rivestimenti ceramici di vetusta realizzazione, parquet nel salone doppio.

Sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura in più punti dell'appartamento. Sono altresì presenti crettature e lesioni delle murature.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche e tecnologiche, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, risultano inoltre presenti split interni nel vano camera e nel vano sala da pranzo di cui non sono state rilevate le unità esterne. L'impianto idrico è unico con l'unità immobiliare adiacente non oggetto di procedura esecutiva.

Di seguito la tabella delle superfici utili nette.

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUP. NETTA (mq)</i>	<i>H (ml)</i>
<i>VANO CAMERA</i>	<i>9.16</i>	<i>3.56</i>
<i>SOGGIORNO</i>	<i>40.42</i>	<i>3.56</i>
<i>DISIMPEGNO</i>	<i>2,73</i>	<i>--</i>
<i>SALA PRANZO</i>	<i>12.92</i>	<i>3.25</i>
<i>CUCINOTTO</i>	<i>3.45</i>	<i>H<sub>m</sub> 3.50</i>
<i>TERRAZZA</i>	<i>60.95</i>	



LAVANDERIA	7.43	2.00
RIPOSTIGLIO	6.38	2.00
WC	4.62	2.00
<b>TOTALE</b>	<b>148,06</b>	

### 3.3. Stato di possesso degli immobili

Per quanto riguarda lo stato di possesso degli immobili di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2 oggetto della presente procedura, i medesimi risultano liberi da persone.

### 3.4. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Con riferimento alle formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita, con riferimento a:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, 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 sono emersi formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita.

### 3.5. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (non opponibili all'acquirente)

Per quel che concerne l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, si rilevano le seguenti formalità a tutto il giorno **7 SETTEMBRE 2022**:

**- ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) di cui Euro 271.343,50 (duecentosettantunomilatrecentoquarantatre/50) in linea capitale, a favore di**  
**con sede in Milano (codice fiscale ) e contro il Signor**  
**( - codice fiscale ), giusto**

**decreto ingiuntivo N. 1165 emesso dal Tribunale di Firenze in data 28 dicembre 2010, formalità iscritta a Firenze il giorno 20 gennaio 2011 Registro Particolare n. 309.**

*Si precisa che detta ipoteca grava unicamente sulla quota del Signor \_\_\_\_\_ peraltro erroneamente indicata in ragione di 2/9 (due noni) di proprietà, nonché su altri beni non oggetto della presente consulenza;*

**- ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) di cui Euro 153.351,80 (centocinquantatremilatrecentocinquantuno/80) in linea capitale, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Roma (codice fiscale \_\_\_\_\_) e contro il Signor \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_), giusto**

**decreto ingiuntivo n. 8337 emesso dal Tribunale di Firenze in data 21 giugno 2012, formalità iscritta a Firenze il giorno 9 luglio 2012 Registro Particolare n. 3.082.**

*Si precisa che detta ipoteca grava unicamente sulla quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del Signor \_\_\_\_\_, nonché su altri beni non oggetto della presente consulenza;*

**- ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) di cui Euro 153.756,93 (centocinquantatremilasettecentocinquantasei/93) in linea capitale, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Roma (codice fiscale \_\_\_\_\_) e contro il Signor \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_), giusto**

**decreto ingiuntivo n. 8336 emesso dal Tribunale di Firenze in data 21 giugno 2012, formalità iscritta a Firenze il giorno 9 luglio 2012 Registro Particolare n. 3.084.**

*Si precisa che detta ipoteca grava unicamente sulla quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del Signor \_\_\_\_\_, nonché su altri beni non oggetto della presente consulenza;*

**- ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 130.000,00 (centotrentamila/00) di cui Euro 111.082,63 (centoundicimilaottantadue/63) in linea capitale, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Firenze (codice fiscale \_\_\_\_\_) e contro il Signor \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_), giusto decreto ingiuntivo n.**

**4980 emesso dal Tribunale di Firenze in data 7 agosto 2012, formalità iscritta a Firenze il giorno 19 ottobre 2012 Registro Particolare n. 4.582.**

*Si precisa che detta ipoteca grava unicamente sulla quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del Signor \_\_\_\_\_, nonché su altri beni non oggetto della presente consulenza;*

**- ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 180.000,00 (centottantamila/00) di cui Euro 136.528,18 (centotrentaseimilacinquecentoventotto/18) in linea capitale, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Biella (codice fiscale \_\_\_\_\_) e contro il Signor \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_), giusto decreto**

**ingiuntivo n. 1083 emesso dal Tribunale di Biella in data 17 maggio 2012, formalità iscritta a Firenze il giorno 8 novembre 2012 Registro Particolare n. 4.865.**

*Si precisa che detta ipoteca grava unicamente sulla quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del Signor \_\_\_\_\_, nonché su altri beni non oggetto della presente consulenza;*

**- ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 800.000,00 (ottocentomila/00) di cui Euro 640.000,00 (seicentoquarantamila/00) in linea capitale, a favore di**

**con sede in Altopascio (codice fiscale \_\_\_\_\_) e contro il Signor**

**( \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_ ), giusto**

**decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 10 novembre 2015, formalità iscritta a Firenze il giorno 25 novembre 2015 Registro Particolare n. 6.627.**

*Si precisa che detta ipoteca grava unicamente sulla quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del Signor \_\_\_\_\_;*

**- pignoramento immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Altopascio (codice fiscale \_\_\_\_\_) e contro il Signor \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ -**

**codice fiscale \_\_\_\_\_ ), giusto verbale notificato in data 23 agosto 2021 Cron. 4961/2021, formalità trascritta a Firenze il giorno 23 settembre 2021 Registro Particolare n. 28.033.**

*Si precisa che detta procedura esecutiva risulta promossa unicamente sulla quota di 2/3 (due terzi) di proprietà del Signor \_\_\_\_\_.*

Si rileva che non risultano pignorate le quote degli eredi di \_\_\_\_\_.

### **3.6. Regolarità edilizia e urbanistica**

In base agli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Empoli e presso l'Archivio Storico del comune medesimo, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari di cui al LOTTO 1 ed a LOTTO 2 oggetto della presente procedura esecutiva, è stato edificato in data anteriore al 31 ottobre 1942.

In particolare sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 1934/025 del 18 agosto 1934;
- Licenza Edilizia n. 1955/208 del 12 ottobre 1955.

Successivamente a seguito della domanda di condono ai sensi L. 47/85 n. 3853/1986, è stata rilasciata CONCESSIONE A SANATORIA N. 2007/0113 del 18/05/2007 per "ampliamento ristrutturazione e cambio d'uso da laboratorio artigianale a magazzino commerciale al P.T. ed ampliamento e modifiche interne e di prospetto a unità residenziale al piano primo e ammezzato".

Non sono emersi ulteriori progetti e titoli autorizzativi in riferimento alle porzioni immobiliari di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2 oggetto della presente procedura esecutiva.

Dai riscontri effettuati sui luoghi, sono emerse lievi variazioni metriche verosimilmente conseguenti ad una errata rappresentazione grafica, che tuttavia risultano riconducibili alle tolleranze costruttive ed esecutive considerate dall'art. 34-bis, comma 2, TU DPR 380/2001 e come tali non considerate violazioni edilizie.

Con riferimento alla porzione di cui al LOTTO 1, ed in particolare in riferimento al magazzino che si sviluppa al piano terra, attualmente è presente un tramezzo in cartongesso ed un "soppalco" in legno sorretto da pali in ferro ed in precarie condizioni, che sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

Con riferimento alle difformità rilevate ed al fine di regolarizzarne lo stato attuale, si ritiene che debba essere presentata apposita istanza per Accertamento e/o Attestazione di Conformità in Sanatoria in applicazione dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014<sup>1</sup> e successive modifiche e integrazioni e/o ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno, n. 380, in accordo evidentemente con tutte le norme dettate dal Regolamento Edilizio Comunale e con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Empoli, fatte salve eventuali diverse disposizioni applicabili.

L'acquirente del singolo lotto individuato, dovrà farsi carico, evidentemente degli oneri relativi alla richiesta di Attestazione e/o Accertamento di conformità in sanatoria, spese tutte che andranno detratte al valore di mercato del bene.

In riferimento alla istanza di Conformità in sanatoria il Comune si pronuncia subordinando il rilascio della sanatoria al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata variabile da €. 1.000,00a €. 5.164,00 ed eventualmente con ulteriore richiesta degli oneri in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre a diritti e oneri di segreteria e oltre alle prestazioni tecniche professionali necessarie.

In considerazione di quanto sopra, le spese, i diritti, gli oneri le sanzioni e gli onorari professionali complessivamente considerati per il lotto in parola, sono quantificabili, presumibilmente ed in via cautelativa, secondo il seguente prospetto:

---

<sup>1</sup> L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, o in assenza di Scia o in difformità da essa. Presupposto per il rilascio 'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso permesso in sanatoria (interventi soggetti a permesso a costruire) che attestazione di conformità in sanatoria (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità")

CALCOLO SOMMARIO DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE LOTTO 1			
Opere eseguite in assenza di titolo	Sanzioni e Oneri amministrativi (ove applicabili)	Oneri professionali	
come sopra descritti	€. 1.500,00	€. 3.000,00	
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>€. 4.500,00</b>

Con riferimento alle previsioni di cui allo strumento urbanistico vigente si precisa che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2 oggetto della presente procedura esecutiva, risulta ubicato in zona ricompresa in *UTOE 2 – La città sfrangiata; AMBITI SUSCETTIBILI DI COMPLETAMENTO – B2 Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale; GRADO DI PROTEZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE 3 - Manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale – aree interne al perimetro dei centri abitati.*

### 3.8. Valore degli immobili

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

- a) valore di mercato
- b) prezzo a base d'asta<sup>2</sup>

ho preliminarmente determinato la superficie commerciale delle porzioni immobiliari di cui all'appartamento oggetto della procedura esecutiva.

Il calcolo della consistenza è stato effettuato prendendo come riferimento, per il calcolo delle superfici le planimetrie catastali.

Il D.P.R. nr. 138/98 allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - afferma che l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di

<sup>2</sup> a) Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;

b) Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzosa o onerosa);

50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- 2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;
- 3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- 4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente paragrafo;
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

- **LOTTO 1: MAGAZZINO in Comune di Empoli (FI), Via Lucchese n.38 (quota 2/3 indivisa)**

superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto = 167,00 mq

Totale superficie commerciale: = **167,00 mq** (in arrotondamento).

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, come detto, risulta libera.

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza dello scrivente, dall'estrazione di atti di reali compravendite avvenute per immobili similari sia per ubicazione che per tipologia e consistenza, laddove rinvenuti; ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Sono stati oggetto di consultazione i dati ufficiali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno di riferimento 2021 secondo semestre, per il Comune di Empoli (FI):

Fascia/Zona: *Periferica/ AVANE – SANTA MARIA A RIPA*

*Magazzini* da € 500,00-900,00- stato normale – superficie Lorda

L'esperto ha inoltre effettuato indagini conoscitive presso agenzie immobiliari operanti nella località di riferimento e su siti internet del settore mirate a verificare che le quotazioni di cui appresso risultassero riscontrabili nel mercato locale.

In riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, della sua localizzazione nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi **750,00 €/mq**.

Alla superficie calcolata ho provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.

Si ha pertanto:

*superficie commerciale ca. mq. 167,00*

e quindi il **valore di mercato (V<sub>M</sub>)** risulta così determinato:

$$V_M = mq. 167,00 \times \text{€} 750,00 = \text{€} 125.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

Tenuto conto delle difformità rilevate e delle spese, diritti, oneri sanzioni e onorari professionali complessivamente considerati per la regolarizzazione del lotto in parola, quantificabili presumibilmente ed in via cautelativa, in € 4.500,00, il valore di mercato del lotto come sopra indicato, dovrà essere ridotto come segue:

$$V_M = \text{€} 125.000,00 - 4.500,00 = \text{€} 121.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 10% del valore sopra indicato.

Si ha quindi, riguardo al **prezzo a base d'asta (V<sub>BA</sub>)**, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo:

$$V_{BA} = \text{€} 121.000,00 - 10\% = \text{€} 109.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

La presente procedura esecutiva insiste sui 2/3 di quota indivisa della porzione immobiliare di che trattasi di proprietà dell'esecutato che non risulta, per conformazione tipologica, divisibile in più lotti.

Il valore di cui sopra rapportato alla quota pignorata risulta così determinato:

$$V_{BA} = \text{€} 109.000,00 \times 2/3 = \text{€} 73.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

• **LOTTO 2: APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione in Comune di Empoli (FI),**

**Via Lucchese n.38 (quota 2/3 indivisa)**

superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto = 82,00 mq

vani accessori a servizio indiretto comunicanti (50%) = 11,00 mq

terrazza (30% fino a 25,00 mq 10% per eccedenza) = (25,00x25% + 36,00x10%) = 11,00 mq



Totale superficie commerciale: = (82,00+11,00+11,00) = **104,00 mq** (in arrotondamento).

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, come detto, risulta libera.

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza dello scrivente, dall'estrazione di atti di reali compravendite avvenute per immobili similari sia per ubicazione che per tipologia e consistenza, laddove rinvenuti; ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Sono stati oggetto di consultazione i dati ufficiali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno di riferimento 2021 secondo semestre, per il Comune di Empoli (FI):

Fascia/Zona: *Periferica/ AVANE – SANTA MARIA A RIPA*

*Abitazioni di tipo economico da €. 1.100,00-1.650,00- stato normale – superficie Lorda*

L'esperto ha inoltre effettuato indagini conoscitive presso agenzie immobiliari operanti nella località di riferimento e su siti internet del settore mirate a verificare che le quotazioni di cui appresso risultassero riscontrabili nel mercato locale.

In riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, della sua localizzazione nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi **1.400,00 €/mq**.

Alla superficie calcolata ho provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.

Si ha pertanto:

*superficie commerciale ca. mq. 104,00*

e quindi il **valore di mercato (V<sub>M</sub>)** risulta così determinato:

$$V_M = mq. 104,00 \times \text{€} 1.400,00 = \text{€} 146.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 10% del valore sopra indicato.

Si ha quindi, riguardo al **prezzo a base d'asta** ( $V_{BA}$ ), per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo:

$$V_{BA} = \text{€} 146.000,00 - 10\% = \text{€} 131.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

La presente procedura esecutiva insiste sui 2/3 di quota indivisa della porzione immobiliare di che trattasi di proprietà dell'esecutato che **non risulta**, per conformazione tipologica, **divisibile in più lotti**.

Il valore di cui sopra rapportato alla quota pignorata risulta così determinato:

$$V_{BA} = \text{€} 131.000,00 \times 2/3 = \text{€} 87.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

### **3.9. Regime impositivo della vendita**

Dal 1 gennaio 2014 sono entrate in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indiretta (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili.

Le modifiche introdotte con decorrenza dal prossimo 1 gennaio 2014 sono le seguenti:

- l'imposta di registro per sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%.
- l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;
- l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad € 1.000;
- in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di € 50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);
- è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);
- viene disposto un aumento dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali dovute in misura fissa, da € 168 a € 200;

Anche per gli altri immobili, diversi dall'abitazione principale, vi è stata una riduzione visto che il prelievo complessivo passa dal 10% (7% di imposta di registro + 3% di ipocatastali proporzionali) al 9% di registro, a cui aggiungere € 100 complessive di ipocatastali.

Tali riduzioni non vanno evidentemente da impattare sulle cessioni di immobili assoggettate ad Iva, salvo per il fatto che per tali atti l'imposta di registro, dovuta in misura fissa, viene innalzata da € 168 ad € 200.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRECTE  
PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI**

**A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI:**

1) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato

- Imposta di registro:	2 % (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

### 3.10. Documentazione energetica

Con riferimento alla documentazione energetica, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal DLgs 311/06, non è stata riscontrata Attestazione di Prestazione Energetica per i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Lo scrivente non ha proceduto alla redazione della attestazione medesima così come da comunicazione del 09 ottobre 2014 del Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Lucia Schiaretti.

### 4.0. Riepilogo lotti vendita

Come dalla S.V.III.ma richiesto, provvedo al riepilogo della descrizione fisica, della situazione di locazione, all'individuazione catastale sintetica, ad alla indicazione del prezzo a base d'asta.

<i>Descrizione</i>	<i>Stato</i>	<i>Catastale</i>	<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Prezzo Base d'asta</i>
<p><b>1° LOTTO:</b> magazzini in Comune di Empoli Via Lucchese n.38 <i>(quota 2/3 indivisa)</i></p>	Libero	<p>Comune di Empoli (FI) Catasto Fabbricati: - foglio di mappa <b>13</b> dalla particella <b>284</b> subalterno <b>3</b>, piano T, categoria <b>C/2</b>, classe <b>6</b>, consistenza <b>152 m<sup>2</sup></b> superficie catastale <b>163 m<sup>2</sup></b>, rendita catastale di <b>Euro 628,01</b> - foglio di mappa <b>13</b> dalla particella <b>284</b> subalterno <b>5</b>, piano T-1, categoria <b>C/2</b>, classe <b>6</b>, consistenza <b>14 m<sup>2</sup></b> superficie catastale <b>16 m<sup>2</sup></b>, rendita catastale di <b>Euro 57,84</b>.</p>	<p><b>€. 121.000,00</b>  <b>€. 81.000,00</b> <i>(quota pignorata indivisa 2/3)</i></p>	<p><b>€. 109.000,00</b>  <b>€. 73.000,00</b> <i>(quota pignorata indivisa 2/3)</i></p>
<p><b>2° LOTTO:</b> appartamento per civile abitazione Comune di Empoli Via Lucchese n.38 <i>(quota 2/3 indivisa)</i></p>	Libero	<p>Comune di Empoli (FI) Catasto Fabbricati: - foglio di mappa <b>13</b> dalla particella <b>284</b> subalterno <b>4</b>, piano T-2, categoria <b>A/3</b>, classe <b>3</b>, consistenza vani <b>5,5</b>, superficie catastale totale <b>98 m<sup>2</sup></b> totale escluse aree scoperte <b>86 m<sup>2</sup></b>,</p>	<p><b>€. 146.000,00</b>  <b>€. 97.000,00</b> <i>(quota pignorata indivisa 2/3)</i></p>	<p><b>€. 131.000,00</b>  <b>€. 87.000,00</b> <i>(quota pignorata indivisa 2/3)</i></p>

Allego alla presente relazione:

1. Copia avvisi ricevimento raccomandate comunicazione inizio operazioni peritali 18 maggio 2022;
2. Visure storico catastali;
3. Planimetrie catastali;
4. Verbale inizio operazioni peritali;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Fotografie;
7. Rilievo;

8. Atto di donazione;

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 29 pagine con 8 allegati, restituendo tutta la documentazione ritirata, consegnata e prodotta nel corso dell'incarico anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Firenze li 18 settembre 2022

IL C.T.U. INCARICATO  
*Geom. Paolo GIANNINI*