

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento	3
b) COMUNICAZIONI DEL CTU	8
c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU	9
d) SINTESI CRONOLOGICA	9
1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI	11
2- ATTI DI PIGNORAMENTO	13
3- ATTI DI PROVENIENZA	13
4- DESCRIZIONE DEI BENI	14
5- STATO DI POSSESSO	18
6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE	18
7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI	19
8- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	20
9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	20
10- VALORE DEGLI IMMOBILI	21
11- PREZZO BASE ASTA	23
12- APPETIBILITA' SUL MERCATO	24
12bis- REGIME IMPOSITIVO	24
13- RIEPILOGO	25
14- TABELLA RIEPILOGATIVA	25
15- DEPOSITO	26
e) Elenco Allegati - Verbali, Comunicazioni, Certificati	27



a) PREMESSA- Verbale di Giuramento

Con provvedimento del 14 Ottobre 2020 il signor Giudice Esecutore, Dott.ssa Laura D'Amelio ha nominato CTU il sottoscritto Arch. Vincenzo Rinaldi, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 2318 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 6522.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Rinaldi ha accettato l'incarico inviando, tramite pec, la Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito, il 16/10/2020.

Al conferimento dell'incarico era allegato il Verbale di Giuramento dell'Esperto, con il Quesito posto:

Il Giudice **ordina** all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il 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 srl), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:

a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte 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 dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

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



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

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

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico, di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

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

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

Il Giudice 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, 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 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 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;
- 12bis -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:**

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 (N.B.: 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 (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.

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;**

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

¹ (Per l'accesso si seguiranno le seguenti regole di base):

a) avvisare con raccomandata A/R il debitore della data e ora del sopralluogo;

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 preavvisato il debitore 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 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;



- C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).
- D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti.
- E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

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

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

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

Il Giudice rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del 12/10/2021 alle ore 10,40. Successivamente la data dell'udienza è stata fissata per il 10/02/2022 ore 11,00.

b) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come indicato al punto 2) il sottoscritto ha inviato comunicazioni scritte al creditore ed alla parte debitrice agli indirizzi risultanti agli atti, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R del 17/10/2020 n. 15304404598-1 (██████████); n. 15304404599-2 (██████████); n. 15304404600-3 (██████████). A causa delle restrizioni precauzionali dovute al Coronavirus, sentito il Custode immobiliare Isveg, in ottemperanza alle disposizioni governative con vari DPCM, si decideva di rinviare il sopralluogo al giorno 05/07/2021, con comunicazioni del 16/06/2021 R/R 20043887613-8, R/R 20043887617-2 e R/R 20043887616-1 (All. 1, 2).

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.



Come indicato al punto 5), il sottoscritto ha inviato ai debitori il **Foglio Notizie per la parte Esecutata**.

c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU

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.*

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;

Come ordinato alla lettera A) ed al punto 1) del Verbale di Giuramento, il sottoscritto ha esaminato tutti i documenti depositati ex art. 567, II° co., c.p.c. (documentazione ripresa dalla piattaforma telematica); in particolare, la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale a firma del Notaio Dott. Carmelo Candore di Arcisate -VA); ed ha provveduto ad acquisire copia dei titoli di provenienza degli immobili pervenuti ai signori eseguiti con l'**Atto di Compravendita** del Notaio Dott. Marco Chiostrini di Figline Valdarno, del 10/03/2009 **Rep. 56067/10300** (*Contratto Allegato*).

Il sottoscritto ha provveduto altresì a procurarsi il Certificato Contestuale relativo alla famiglia eseguita (*All. 4*).

d) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardanti gli atti ascritti alla parte eseguita, riferiti all'Abitazione in Corso Giuseppe Mazzini n. 69, a Figline Valdarno (FI), li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

- 14/04/1987 **Concessione Edilizia n. 159** del 14/04/1987 -Aumento Volume (Sanatoria) (*All. 9*);
- 14/04/1987 **Concessione Edilizia n. 160** del 14/04/1987 -Aumento Volume (Sanatoria) (*All. 9*);
- 17/11/1990 **Concessione Edilizia n. 123** del 17/11/1990; Pratica non disponibile (*All. 10*);
- 10/05/1995 **Pratica 8663/95** del 10/05/1995 per Opere Interne (*All. 11*);
- 10/03/2009 **Atto di Compravendita** del Notaio dott. Marco Chiostrini di Figline Valdarno, del 10/03/2009 **Rep. n. 56067/10300**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 16/03/2009 al n. 4529/3172.



- 12/02/2020 **Pignoramento Immobiliare n. 10262/7311** notificato il 12/02/2020, trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze il 11/03/2020, a favore di [REDACTED] spa, sede in [REDACTED], contro: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]). In forza del titolo di ipoteca volontaria del 13/03/2009 per mutuo fondiario di € 112.000,00, per la complessiva somma di € **153.346,92** oltre agli interessi e alle spese successive. Oggetto: Piena proprietà per 1/3 ciascuno dell'**Abitazione** di tipo economico in **Comune di Figline Valdarno, Corso Mazzini n. 69**, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 30, Part. 257, Sub. 5, categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 476,43.
- 12/01/2021 **Proroga legale art. 54 ter L. 27/2020 -Differimento** dei Giudici dell'esecuzione con disposizione che i CTU ed il Custode non accedano agli immobili fino alla data del 30/06/2021, prorogando fino al 30/09/2021 il termine per il deposito della perizia di stima ...
- 02/03/2021 **Domanda di partecipazione** del 02/03/2021 alla distribuzione del prezzo di vendita dei beni espropriati... dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione (pct@pec.agenziariscossione.gov.it), essendo creditrice nei confronti di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) della somma di € 16.119,56 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi. L'Ag. Delle Entrate ha interesse ad intervenire ai sensi dell'Art. 499 cpc nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED] per partecipare alla ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita ed ottenere il relativo pagamento, fino alla concorrenza del credito sopraindicato come segue: Totale generale € 16.119,56; in sede Privilegiata € 3.320,92; in sede Chirografaria € 12.798,64 (*in Atti*).
- 05/07/2021 **Sopralluogo concordato** del CTU e del custode immobiliare (ISVEG) presso l'immobile oggetto del procedimento, in Figline Valdarno, Corso Mazzini, 69; data aggiornata a causa dell'emergenza Covid-19 (*All. 3*).
- 29/09/2021 **Istanza di proroga** del deposito della perizia CTU per difficoltà di accesso agli atti del Comune di Figline Figline Valdarno (*All. 8*).
- 13/10/2021 **Accesso agli atti** del CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Figline Valdarno e di Incisa, per visura progetti e contatti con i tecnici preposti.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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;

1.1 Confini, dati catastali, corrispondenza con quelli del pignoramento

I beni oggetto del pignoramento El 78/2020, è composto da una Unità negoziale, appartenente a tre soggetti ognuno per la quota parte di 1/3; pertanto si formerà un lotto unico:

Unità negoziale 1

Proprietà

██████████ (nato in Albania il 25/04/1982, C.F.: ██████████),
██████████ (nata in Albania il 21/05/1985, C.F.: ██████████), e
(nata in Albania il 22/01/1959, C.F.: ██████████),

per **1/3 di proprietà ciascuno dell'intero;**

Unità Immobil.

Abitazione sita in Corso Giuseppe Mazzini n. 69, Piano 3, Figline Valdarno, composto da quattro vani utili, compresa la Cucina, oltre servizi ed accessori, tra cui una piccola terrazza.

Confini:

parti comuni, proprietà ██████████, via pubblica, ssa.

Il tutto rappresentato, in giusto conto, al Catasto Fabbricati del Comune di Figline Valdarno,

-Abitazione in Corso G. Mazzini 69, P. 3 Al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. 30, Part. 257, Sub. 5, P3, Categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 476,43.

I dati derivano da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/03/2009 Repertorio n.: 56067 Rogante: CHIOSTRINI MARCO Sede: FIGLINE VALDARNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3172.1/2009) Costituzione n. 112209 del 19/03/2003 (prot. 666.1/2003).

1.2 Univoca individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento qui trattato, specificamente l'Abitazione, è **correttamente identificato** con le planimetrie catastali esistenti e con gli estratti di mappa depositati in catasto.



1.3 Aggiornamento in caso di difformità catastali sostanziali

La documentazione Catastale depositata agli atti corrisponde allo stato dei luoghi, rappresentato negli elaborati depositati presso il Comune di Figline e presso l'Agenda del Territorio.

2- ATTI DI PIGNORAMENTO

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 ...);

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento Immobiliare n. 10262/7311 notificato il 12/02/2020, trascritto all'Agenda del Territorio di Firenze il 11/03/2020,

a favore di [REDACTED] spa, sede in [REDACTED] (C.F.: 00884060526)

contro: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), per la piena proprietà per 1/3 ciascuno;

Oggetto: Piena proprietà dell'**Abitazione** di tipo economico in **Comune di Figline Valdarno, Corso Mazzini n. 69**, P3, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 30, Part. 257, Sub. 5, categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 476,43.

Confini: parti comuni, proprietà [REDACTED], via pubblica, ssa.

3- ATTI DI PROVENIENZA

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;

Dalla visura degli atti depositati, i beni oggetto del pignoramento sopra descritti risultano essere:

Unità negoziale 1

Atto di Compravendita del Notaio dott. Marco Chiostrini di Figline Valdarno, del 10/03/2009 **Rep. n. 56067/10300**, trascritto presso l'Agenda del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 16/03/2009 al n. 4529/3172 (**Contratto Allegato**).

A Favore: [REDACTED] (nato in Albania il 25/04/1982, C.F.: [REDACTED]), e [REDACTED]
(nata in Albania il 21/05/1985, C.F.: [REDACTED]), e [REDACTED] (nata in Albania il



22/01/1959, C.F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), per 1/3 di proprietà ciascuno. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sono coniugati tra loro in comunione legale dei beni;

Contro: [REDACTED] [REDACTED] (nato a Firenze il 21/03/1966, C.F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la piena proprietà 1/1, coniugato in regime di separazione dei beni.

Oggetto: **Immobile sito in Corso Giuseppe Mazzini n. 69, Piano 3**, Figline Valdarno, composto da quattro vani utili, compresa la Cucina, oltre servizi ed accessori, tra cui una piccola terrazza. Al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. 30, Part. 257, Sub. 5, P3, Categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 476,43.

Confini: parti comuni, proprietà [REDACTED], via pubblica, ssa.

Il signor [REDACTED] dichiara:

-che la costruzione dell'immobile in oggetto nella sua originaria consistenza è iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967;

-che quanto in oggetto è urbanisticamente legittimato dai seguenti titoli tutti riferibili al Comune di ubicazione: Concessione n. 159 del 14/04/1987 (Sanatoria); Concessione n. 160 del 14/04/1987 (Sanatoria); Concessione Edilizia n. 123 del 17/11/1990; Istanza per opere interne presentata il 10/05/1995; quanto in oggetto non ha subito altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

Provenienza ventennale Unità negoziale:

I beni sopra descritti sono pervenuti alla parte venditrice in forza dei seguenti titoli:

[REDACTED] [REDACTED] (nato a Firenze il 21/03/1966, C.F.: RPZ LSN 66C21 D612E) divenne proprietario per la piena proprietà 1/1 con atto di permuta del 15/06/2005 ricevuto dal Notaio Dott. Marco Chiostrini di Figline Valdarno (FI), Rep. n:/. 48603/6627, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 01/07/2005 ai numeri 12468/8089, da [REDACTED] [REDACTED] (nata a Firenze il 03/09/1962, C.F.: [REDACTED]).

[REDACTED] [REDACTED] (nata a Firenze il 03/09/1962, C.F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di Compravendita del 24/12/1985 del Notaio Dott. Massimo Cavallina di Firenze, Rep. n. 45847/8615, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo il 27/01/1986 ai numeri 1478/1265 (altro comproprietario per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] (nato a Bologna il 18/04/1962, C.F.: [REDACTED] [REDACTED])).

Nel trasferimento risultano compresi, con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato.

4- DESCRIZIONE DEI BENI



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;

4.1 Descrizione dei beni

Il bene indicato nell'Esecuzione Immobiliare **78/2020** (Abitazione in fabbricato residenziale), così come specificato dal Provvedimento, è localizzato in Corso Giuseppe Mazzini, 69 P. 3 -Figline Valdarno (FI). I beni sono stati oggetto di sopralluogo in data 05/07/2021, dopo un prolungato rinvio dovuto all'emergenza sanitaria ed ai provvedimenti governativi per contrastare il Covid-19. In quest'ultima data concordata con il custode ISVEG, con la collaborazione dell'Arch. Vera Ramos, dell'Arch. Ettore Cosentino, mi sono recato presso l'immobile in oggetto, per effettuare i rilievi metrici e fotografici, e per inquadrare l'esatta consistenza dei beni. Ho rilevato quanto segue.

Il contesto territoriale

L'abitazione fa parte di un fabbricato secolare, ultimato nel 1995 per quanto riguarda l'unità in oggetto ([All. 10](#)); è localizzato nel pieno centro del territorio comunale di Figline Valdarno, (zona OMI E1 microzona 1). E' facilmente accessibile dalla viabilità comunale ed extra-comunale (*Foto Google Earth*). La zona è tranquilla, silenziosa, poco trafficata, composta da fabbricati per civile abitazione, di due/tre livelli fuori terra. Nelle vicinanze sono presenti locali commerciali. All'abitazione in oggetto si accede direttamente dalla pubblica via.

L'Immobile Elementi generali

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è composto da tre piani con un appartamento a piano. E' in muratura con copertura a doppia falda, con manto di embrici e coppi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di color rosa pastello, su cui spiccano i riquadri delle finestre e le persiane marroni in legno (*Foto Google, 1, 2*).

L'Abitazione è posta al Piano Terzo del fabbricato; l'accesso all'abitazione, direttamente da Corso Mazzini, in cima alle scale di un Vano scale stretto, illuminato da un grande lucernario (*Foto 3, 4*).

Lo stato di manutenzione, esterno ed interno, è normale, anche in considerazione dell'età di costruzione. Internamente sono visibili alcune macchie da infiltrazioni di acqua dalla copertura, anche se la presenza del controsoffitto potrebbe mascherarne altre. Carente è invece la manutenzione del vano scale e del lucernario.

L'Abitazione in oggetto occupa porzione del Piano Terzo del fabbricato, nella parte centrale, in pratica il sottotetto centrale rialzato rispetto alle falde anteriore e posteriore, non visibile dalla via. Ha una pianta rettangolare, caratterizzata dalle due camere estreme ben illuminate, ma la zona interna priva di aero-illuminazione.

L'altezza è variabile, e le camere sono disposte attorno al grande Disimpegno centrale.

Soffitti tinteggiati di bianco; le pareti hanno colorazioni differenti nelle singole camere, chiari e tenui.



Pavimenti di gres tipo cotto, nell'Ingresso/Soggiorno, Cucina e Disimpegno; in parquet nelle due Camere.

Infissi: Finestre in legno verniciato bianco, o in pino naturale della porta finestra, con vetro semplice e maniglie classiche. Non ci sono oscuranti, tranne le veneziane esterne per le finestre e una persiana per la piccola finestra del Bagno.

Porte: in legno tamburato, verniciate di bianco. Maniglie di stampo antico.

Composizione e calcolo superfici

Percorrendo il lungo androne e salendo le scale dello stretto Vano scale, al terzo piano, si accede nel grande vano unico **Ingresso/Soggiorno**, di 14,9 mq totali, alto max 2,86, tinteggiato di bianco. Il Soggiorno è ben illuminato e ventilato da due finestre che si affacciano sulla falda rivolta verso Corso G. Mazzini (*Foto 5, 6, 7*). Una grande arcata collega il Soggiorno alla zona **Cottura** di 5,9 mq, alta 2,27, separata anche da un muretto basso rifinito superiormente come piano di appoggio (*Foto 8, 9, 10*). In fondo alla Cucina si trova il **Ripostiglio** di 1,7 mq h 227, in cui è collocata la caldaia del riscaldamento autonomo (*Foto 9, 11, 12*). A sinistra della porta di ingresso si trova il **Corridoio/Disimpegno** di 7,1 mq, alto max 286 e min. 2,19, in fondo al quale sono collocate le altre stanze (*Foto 13, 14, 15, 16*). In cima al Corridoio è collocata la **Camera 1** di 12,2 mq, alta 2,7 m, con una fascia larga 1 m circa ribassata h 2,17. E' ben illuminata ed aerata per la presenza di due finestre che si aprono sulla falda verso il retro dell'edificio; inoltre c'è anche la porta finestra della piccola **Terrazza** di 1,6 mq che si affaccia sulla falda dell'immobile (*Foto 16, 17, 18, 19, 20, 21*). A sinistra si trova la **Camera 2** di 7,9 mq, alta min. 2,36 e max. 2,90, utilizzata come camera da letto, ma realmente non ne possiede i requisiti, essendo illuminata ed aerata solo da una finestra a tetto (Lucernario) (*Foto 22, 23*). Tra le due camere è presente il **Bagno**, di 4,7 mq con altezza media 2,26 m, con il rivestimento di piastrelle bianche alte circa 180 cm. Il pavimento ha invece la stessa pavimentazione in gres tipo cotto degli altri vani. E' dotato di servizi ed accessori di qualità ordinaria, con una cabina doccia e lavabo da semincasso su mobile. Il bagno è suddiviso in due aree adiacenti, ed è illuminato da una finestra con persiana in pino (*Foto 24, 25*).

RIEPILOGO SUPERFICI Fabbricato uso **Abitazione Civile**, Corso G. Mazzini, 69 -Figline Valdarno (FI) proprietà esclusiva

Le superfici rilevate dei singoli vani dell'Abitazione e degli annessi di proprietà esclusiva, sono riportate nella Tabella seguente:

Abitazione civile	Denominazione	Sup. mq Rilevate	Sup. mq Lorde	Coeff. Commerciali	Sup. mq lorde Commerciali
F.30 -Part.257 -Sub.5	Ingresso/Soggiorno	14.9		1	
	Cucina	5.9		1	
	Disimpegno	7.1		1	
	Rip.	1.8		1	
	Camera 1	12.2		1	
	Camera 2	7.9		1	
	Bagno	4.7		1	
	Tot. Abitazione	54.5	65.6	1	65.6
Terrazza			2.1	0.3	0.63
	Tot. Terrazza		2.1	0.3	0.6
Totale Superfici Commerciali					66.2



Impianti presenti

L'immobile di civile Abitazione, per le sue dotazioni costruttive ed impiantistiche, e per le sue prestazioni energetiche è classificato di **classe G**; inoltre è dotato degli impianti idonei all'uso:

Impianto idrico-sanitario: l'unità abitativa è alimentata da acqua proveniente dall'acquedotto comunale di Figline Valdarno. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia dell'impianto termico.

Impianto termico: l'unità abitativa è riscaldata da un impianto autonomo con caldaia alimentata a gas metano, con radiatori in alluminio. La caldaia è posizionata nel Ripostiglio.

Impianto elettrico: sottotraccia. Nella documentazione depositata in Comune è disponibile la certificazione relativa all'impianto elettrico ai sensi della L. 46/90.

Impianto smaltimento acque reflue: condominiale, con fossa bicamerale posizionata nell'area tergaie.

Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 05/07/2021, l'intero fabbricato ad uso civile Abitazione risultava in **condizioni di manutenzione normali** soprattutto in riferimento alla sua vetustà, per le parti interne ed esterne dell'Abitazione; necessita una manutenzione degli infissi, ma anche delle pareti dell'androne e del lucernario sul Vano scale.

4.2 Destinazione urbanistica prevista (stralci All. 12)

In riferimento alle proposte del Piano Strutturale, si fa riferimento agli "Schemi direttori", che hanno il compito di *costruire relazioni tematiche, che uniscano, dando loro senso e significato coerente, luoghi e progetti che investono una medesima dimensione problematica*. Le aree (compresa quella dove risiede l'immobile in oggetto) *dovranno essere progettate rispettando gli obiettivi, gli indirizzi e le specifiche norme-guida che li accompagnano, come previsto nei corrispondenti articoli delle NTA*.

Secondo le Tavole del P.S. l'immobile si trova in

Area STA5 Patrimonio territoriale, **edificio di impianto storico**

Area STA12 Ambiti locali di paesaggio edifici di impianto storico (antecedente la metà del XX secolo: sedime edificio)

L'area NON ricade in zona a Vincoli Subordinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142

L'immobile è localizzato in Comune con **Zona Sismica 3**, con localizzazione di **Pericolosità Sismica media S2** (da S1 min a S4 max).

Pericolosità idraulica Planimetria della Pericolosità Idraulica Stato attuale ai sensi del DPGR 53R/2011, Aree di fondovalle a Pericolosità Idraulica Media (I2)

Pericolosità geologica Classe G.2 (media, valori da 1 a 4).

Non risultano altri vincoli Urbanistici e Ambientali che riguardino la zona e l'edificio interessato.



4.3 Formazione di Lotti

I beni pignorati formano un Lotto unico.

5- STATO DI POSSESSO

*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;*

Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 78/2020 sono i beni, così come descritto nel precedente punto 4, e come risulta dagli Atti di Compravendita.

Premesso quanto sopra, si dichiara che il bene oggetto di questo pignoramento (civile Abitazione) è abitato ed utilizzato dalla famiglia dei proprietari esecutati, comprendente due ragazzi minorenni, nati il 02/07/2004 e il 17/06/2012, come da Certificato Contestuale allegato; per cui **l'abitazione si considera libera (All. 4)**.

Relativamente alla situazione ai sensi della L. 151/75 art. 58, si precisa che:

I beni pignorati sono di proprietà esclusiva dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (coniugati tra loro in comunione legale dei beni), e [REDACTED] [REDACTED], per 1/3 di proprietà ciascuno.

6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*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 ...);*

Non risultano formalità, vincoli e oneri a carico dei beni in oggetto. Inoltre, il condominio non è costituito e non è regolato da un amministratore. Non risulta che ci sia un Regolamento Condominiale, e le spese di manutenzione sono suddivise tra i condomini, con accordi privati.



7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

7- verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene** (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le **trascrizioni pregiudizievoli** gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali **vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalla visura degli atti depositati, aggiornati al giorno 11/03/2020 (Certificazione notarile Notaio Dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA), agli atti), relativamente ai beni oggetto di pignoramento, dal sottoscritto CTU formante un unico lotto, risulta essere di proprietà dei signori [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), piena proprietà per l'intero 1/3 ciascuno per quanto riguarda l'**Appartamento** -Corso Giuseppe Mazzini n. 69, Figline Valdarno (FI).

I beni suddetti, come da Certificazione notarile agli atti, risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria n. 4530/706 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo il 16/03/2009, derivante da mutuo, per Euro 224.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 112.000,00, a favore di [REDACTED] spa con sede in [REDACTED]; contro [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

Pignoramento Immobiliare n. 10262/7311 notificato il 12/02/2020, trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze il 11/03/2020, a favore di [REDACTED] spa, sede in [REDACTED], contro: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]). In forza del titolo di ipoteca volontaria del 13/03/2009 per mutuo fondiario di € 112.000,00, per la complessiva somma di € **153.346,92** oltre agli interessi e alle spese successive. **Oggetto:** Piena proprietà per 1/3 ciascuno dell'**Abitazione** di tipo economico in **Comune di Figline Valdarno, Corso Mazzini n. 69**, censito al NCEU di detto Comune al Foglio 30, Part. 257, Sub. 5, categoria A/3, vani 4,5, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 476,43.

Si fa presente che sono presenti anche due Domande di intervento dell'Agenzia delle Entrate:

Domanda di partecipazione del 02/03/2021 alla distribuzione del prezzo di vendita dei beni espropriati... dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione (pct@pec.agenziariscossione.gov.it), essendo creditrice nei confronti di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) della somma di € 16.119,56 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi. L'Ag. Delle Entrate ha interesse ad intervenire ai sensi dell'Art. 499 cpc nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED] per partecipare alla ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita ed ottenere il relativo pagamento, fino



alla concorrenza del credito sopraindicato come segue: Totale generale € 16.119,56;
in sede Privilegiata € 3.320,92; in sede Chirografaria € 12.798,64 (*in Atti*).

8- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

*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;*

Millesimi, Spese Condominiali

Come più volte confermatomi dagli esecutati, la porzione di palazzina di Corso Mazzini, 69 è costituito da 3 unità familiari, e non è stato nominato nessun amministratore. Le spese della luce delle scale vengono pagate a rotazione tra i condomini; nella stessa maniera, viene concordata la pulizia delle scale ed eventuali lavori di manutenzione. Sempre condividendone le spese, vengono vuotate le fosse biologiche periodicamente (circa una volta l'anno).

Non risultano tabelle millesimali per le unità immobiliari che costituiscono il blocco scale di cui fa parte l'abitazione oggetto di pignoramento.

9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

*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 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 V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

1 Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione in nostro possesso, in base al rilievo effettuato il 05/07/2021, con l'Accesso agli atti del 13/10/2021 del CTU presso gli uffici tecnici dei Comuni di Figline e di Incisa, per la ricerca e la visura dei progetti depositati, e dai contatti con i responsabili dell'Ufficio Tecnico comunale, emerge che il fabbricato secolare, è stato ultimato per la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare nel 1995. E' stata depositata presso il Comune di Figline Valdarno, ed è stata verificata dal sottoscritto CTU, la seguente documentazione:



Concessione Edilizia n. 159 del 14/04/1987 -Aumento Volume (Sanatoria) [\(All. 9\)](#);

Concessione Edilizia n. 160 del 14/04/1987 -Aumento Volume (Sanatoria) [\(All. 9\)](#);

Concessione Edilizia n. 123 del 17/11/1990; Pratica non disponibile [\(All. 10\)](#);

Pratica 8663/95 del 10/05/1995 per Opere Interne [\(All. 11\)](#).

Da quanto sopra si può dichiarare che l'unità immobiliare in oggetto è **regolare urbanisticamente**.

Sanabilità delle opere abusive ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94

Dalle verifiche fatte durante il sopralluogo, l'unità immobiliare appare conforme ai titoli abilitativi rilasciati.

Situazione del bene rispetto all'art. 40 -L. 47/85 e all'art. 46 - D. Lgs. 378/01

In ordine al disposto di cui all'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, l'atto di compravendita, e le verifiche effettuate consultando il consultando il Piano Urbanistico, attestano che la **costruzione del fabbricato**, di cui i beni sopra descritti costituiscono porzione è secolare, quindi iniziata e terminata in data **anteriore** al 01/09/1967. Nel corso degli anni sono stati eseguiti lavori, per i quali sono state rilasciate autorizzazioni e concessioni in sanatoria.

10- VALORE DEGLI IMMOBILI

*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; anche dati nazionali etc.*

I beni pignorati costituiscono un lotto unico, e riguardano:

Appartamento per civile abitazione di tipo economico sito in Corso Giuseppe Mazzini n. 69, Piano 3, Figline Valdarno, composto da quattro vani utili, compresa la Cucina, oltre servizi ed accessori, tra cui una piccola terrazza. Al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. 30, Part. 257, Sub. 5, P3, Categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita € 476,43. Confini: parti comuni, proprietà ■■■■, via pubblica, ssa.

Come precisato anche nei punti precedenti, la **piena proprietà** dell'intero indiviso sopra specificato, è dei signori ■■■■ ■■■■, ■■■■ ■■■■, e ■■■■ ■■■■ per la quota di 1/3 ciascuno.



Come meglio specificato al punto 5 precedente, e come meglio riportato nel certificato contestuale ([All. 4](#)), l'Appartamento è abitato dai proprietari eseguiti, con i due figli di 9 e 17 anni; pertanto si considera libero.

L'Immobile adibito ad Abitazione, identificato al punto 1 e descritto al punto 4, al momento del sopralluogo, risultava in normali condizioni di manutenzione interna ed esterna, anche se sono visibili alcune macchie di infiltrazione dal soffitto.

Per la valutazione del bene (Abitazione), abbiamo calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e le consuetudini.

LOTTO Unico -Corso Mazzini, 69 -Figline Valdarno (FI)

Sono stati individuati i prezzi degli immobili ad uso abitativo, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio, dal bollettino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2020, (zona OMI B1 centrale Figline, nella zona centro storico), Abitazioni civili, con valore di mercato minimo di 1.200,00 €/mq e valore massimo di 1.600,00 €/mq.

I valori del Borsino Immobiliare, riferiti al 2° semestre 2020, per le Abitazioni: Fascia media (in stabili di qualità nella media di zona) min 1.003,22 €/mq; max 1.485,35; Fascia 2 (ubicazione in stabili di minor pregio) min 831,72 €/mq, max 1.195,00 €/mq.

I Valori suddetti sono stati confrontati con i valori di mercato reperiti in loco e con i valori dichiarati nei contratti di compravendita effettuati nel periodo Gennaio/Dicembre 2020 riguardanti immobili nel raggio di 500 m.

Per la valutazione abbiamo calcolato la Superficie lorda di ogni singolo ambiente, attribuendo i seguenti **coefficienti riduttivi**:

Fabbricato ad uso civile Abitazione²

² Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani – Osservatorio del Mercato Immobiliare -Agenzia del Territorio

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



Sup. lorda fabbricato coeff. 1,00.

10.a - Valore di mercato

LOTTO Unico – Corso G. Mazzini 69 -Figline Valdarno (oggi Comune Figline e Incisa Valdarno) (FI)

Superfici commerciali

Sup. lorda Abitazione (66,2 mq x coeff. 1,0) = 66,2 mq

Tot. Sup. lorda commerciale Abitazione 66,2 mq

La valutazione degli immobili residenziali nella urbana nel territorio comunale B1, zona centrale di Figline, riferita alla tipologia di Abitazioni civili di tipo economico, e considerando lo stato di fatto, è la seguente:

Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), Abitazioni Valore alto Euro 1.600,00/mq

Abitazioni Valore min. Euro 1.200,00/mq

Borsino Immobiliare,

Abitazioni Valore med. Euro 1.244,28/mq

Abitazioni Fascia inferiore med. Euro 1.013,36/mq

Per l'assegnazione del valore, abbiamo considerato lo stato di manutenzione, l'efficienza impiantistica e lo stato dei luoghi, e gli standard edilizio/urbanistico; per cui abbiamo elaborato la media del valore di fascia bassa, confrontandolo con la media complessiva dei valori dei contratti effettuati nel periodo recente e nel raggio di 500 m della zona, arrotondando:

Valore assegnato $(1.013,00+1.200,00)/2=$ **Abitazione Euro 1.106,00/mq**

Abitazione € 1.106,50x66.2 mq = € 73.250,00

Valore di Mercato Corso Mazzini 69, Figline e Incisa V. Abitazione prop. 1/1, libera

€ 73.250,00 (Euro Settantatremiladuecentocinquanta/00)

E' questo il probabile valore di mercato che i beni potrebbero avere normalmente trattati, che quindi avrà per l'aggiudicatario, considerando la piena proprietà indivisa per l'intero **1/1 del bene libero**.

11- PREZZO BASE ASTA

*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.

11 - Valore a base d'asta

Riduzione 10%, considerando le modalità di pagamento delle vendite all'asta che non agevolano possibili acquirenti, nonché la situazione economica contingente

(Euro 73.250,00 x 10% a detrarre: € 7.325,00)

Valore a base d'asta Corso G. Mazzini 69, Figline e Incisa Valdarno, **Abitazione prop. 1/1, libera**

(€ 73.250,00–7.325,00) = Euro **65.925,00** (Euro Sessantacinquemilanovecentoventicinque/00)

12- APPETIBILITA' SUL MERCATO

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;*

L'Abitazione, di secolare costruzione, si trova nel pieno centro storico del Comune di Figline Valdarno (oggi Figline e Incisa Valdarno). E' parte di un fabbricato dalle caratteristiche estetiche tipiche dell'edilizia economica del periodo fine '800 – primi '900, e in zona ben servita.

Per le sue caratteristiche morfologiche e per la localizzazione nel territorio, il bene oggetto di pignoramento risulta **sufficientemente appetibile** commercialmente per la tipologia delle Abitazioni di tipo economico e per la fascia di prezzo basso, in considerazione delle caratteristiche tipologiche e distributive interne, e la congiuntura economica.

L'appetibilità del bene si deduce anche dal discreto numero di contratti di compravendita dichiarati all'Agenzia Entrate nel periodo Gennaio/Dicembre 2020, di immobili simili, nel raggio di 500 m (*All. 13*).

12bis- REGIME IMPOSITIVO

*12bis -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;*

Essendo intestati a soggetti privati, i beni oggetto di pignoramento **Non sono soggetti ad IVA.**



13- RIEPILOGO

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

Come descritto precedentemente, il bene pignorato costituisce un unico lotto, essendo composto da **una Abitazione**; per maggiore comprensione si riporta ugualmente il riepilogo.

Lotto unico

Appartamento per civile abitazione di tipo economico sito in Corso Giuseppe Mazzini n. 69, Piano 3, Figline Valdarno. Al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. 30, Part. 257, Sub. 5, P3, Categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita € 476,43. Confini: parti comuni, proprietà Tani, via pubblica, ssa.

Piena proprietà dell'intero indiviso sopra specificato, è dei signori [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno. L'Appartamento è abitato dai proprietari esecutati, con i due figli di 9 e 17 anni; pertanto si considera libero.

Valore di Mercato -Abitazione prop. 1/1, libera

€ 73.250,00 (Euro Settantatremiladuecentocinquanta/00)

Valore a base d'asta proprietà indivisa quota 1/1, libera

Euro 65.925,00 (Euro Sessantacinquemilanovecentoventicinque/00)

Tabella riepilogativa calcolo valutazione immobiliare (Valori arrotondati)

Corso Mazzini 69 - Figline Valdarno	F 30 -Part. 257 Denominazione	Sup. mq Rilevate	Sup. mq Lorde	Coeff. Commerc.	Sup. mq lorde Commerciali
Abitazione Sub. 5	Tot. Abitazione	54.5	65.6	1	65.6
Terrazza	Tot. Terrazza	0.0	2.1	0.3	0.63
Totale Superfici Commerciali Abitazione					66.2
Valore min OMI Euro/mq -ABITAZIONE					€ 1.200.00
Valore med B.I. Euro/mq -ABITAZIONE					€ 1.013.00
Valore assegnato Euro/mq -ABITAZIONE					€ 1.106.50
Valore di Mercato Abitazione, Prop. 1/1, Libera, arrotondato					€ 73.250.00
Riduzione per vendita all'asta				0.1	€ 7.325.00
Valore a Base d'Asta - Lotto 1 quota 1/1 arrotondato					€ 65.925.00

14- TABELLA RIEPILOGATIVA

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato: 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 (N.B.: 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).



Come richiesto, si allega separatamente la Tabella Riepilogativa per il lotto unico.

15- DEPOSITO

15. 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.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito.

Facendo riferimento all'Emergenza epidemiologica da Covid19 – Proroga legale dell'art.54 ter L.27/2020 con la quale i Giudici dell'esecuzione DISPONGONO Che ricorrendo le ipotesi sopra indicate: Che i CTU ed il Custode non accedano agli immobili fino alla data del 30.06.2021 prorogando sin d'ora fino alla data del 30.9.2021 il termine per il deposito della perizia di stima, con correlativo differimento della data di udienza ex art.569 c.p.c.; successivamente è stata presentata istanza di proroga al 30/11/2021 per difficoltà di accesso agli atti comunali. **La data dell'udienza è stata fissata per il 10/02/2022 ore 11,00.**

Il sottoscritto CTU, così come richiesto al punto 12 del verbale di giuramento, dichiara di depositare per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T.:

- 1) Perizia di stima integrale unica comprendente il lotto unico, con Allegati, Foto e Tavole rappresentative;
- 2) Copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con Allegati, Foto e Tavole rappresentative.
- 3) Tabella riepilogativa, per il lotto unico;
- 4) Tabella riepilogativa Privacy, per il lotto unico.

Il CTU si impegna altresì di inviare agli esecutati, se non costituiti, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Sesto Fiorentino, 24/10/2021

II CTU
Dott. Arch. Vincenzo Rinaldi


e) Elenco Allegati - Verbali, Comunicazioni, Certificati

1- Comunicazione alle parti di nomina CTU e data sopralluogo, del 17/10/2020

2- 2^ Comunicazione sopralluogo, del 16/06/2021

3- Verbale del Sopralluogo del 05/07/2021

4- Certificato Contestuale degli eseguiti

5- Estratto di mappa

6- Planimetria catastale Abitazione F. 30, Part. 257, Sub. 5

7- Visura storica catastale

8- Istanza di proroga deposito CTU

9- Stralcio Concessione in Sanatoria n. 159 –Pratica 129/1985

10- Concessione Edilizia n. 123/1990 del 07/11/1990 –Dichiarazione di indisponibilità

11- Stralcio Pratica n. 8663/1995 –Opere interne

12- Stralcio Tavole del Piano Strutturale Comunale (Tav. QC1-Usò del Suolo, Tav. QC2 –Periodizzazione, Tav. QC3 –Scenari evolutivi, Vincoli Sovraordinati, Tav. Var.RU -UTOE 03, Tav. B9:6 –Aree Allagabili; Tav. C.1 / C.2 –Invarianti Strutturali; Tav. Pericolosità Idraulica, Tav. Pericolosità Geologica, Tav. Pericolosità Sismica)

13- Localizzazione dei Valori dichiarati Agenzia Entrate –Contratti di Compravendita

Elaborati grafici di Rilievo - Documentazione Fotografica

Tav. 1 – Pianta Abitazione P.3 -Sopralluogo del 05/07/2021

Tabella Riepilogativa

Atti di acquisto

Atto di Compravendita Notaio Dott. Marco Chiostrini, **Rep. 56067** Fascicolo 10300 del 10/03/2009

