

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Proc. N. 162/2022 R.G.
Promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice delle esecuzioni Immobiliari Dott.sa Giovanna Mazza

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giovanna Mazza nominava in data 29.07.2022 C.T.U. il sottoscritto architetto Francesco Ciampinelli, nato a Firenze (FI) il 29 marzo 1969, con studio in Firenze, Via Pier Capponi 53, iscritto al l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 5610, nella procedura in oggetto.

Prestato il giuramento attraverso il Portale Telematico del Tribunale di Firenze in data 15.07.2021, il G.E. ordinava all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

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

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

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

c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora

del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte 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, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Parimenti il G.E. ordinava 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:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

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

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

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. 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 (**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* (ommettendo 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;**
e designava
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 custode.

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

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

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa visione della documentazione contenuta nel procedimento, ha provveduto ad inoltrare comunicazione scritta di avvenuto incarico e sopralluogo per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore in data 24.12.2022.

Data fissata per il sopralluogo: 13 gennaio 2022 alle ore 9.30, sull'immobile in Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Restone n. 21.

Il sopralluogo veniva effettuato dal collaboratore di studio [REDACTED], alla presenza del [REDACTED] quale incaricato ISVEG, ma non era stato possibile accedervi in quanto nessun soggetto presente al suo interno. I successivo sopralluogo veniva svolto in data 26 gennaio 2023 alla presenza [REDACTED] dell'ISVEG il quale era in possesso delle chiavi in quanto immobile già oggetto di esecuzione decaduta, per la quale l'Istituto Vendite Giudiziare aveva provveduto a suo tempo alla sostituzione delle chiavi.

Si allega la lettera di inizio operazioni con la relativa Ricevuta di Ritorno della raccomandata (allegato 1).

RISPOSTA AI QUESITI

“Provveda a

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

Unità Immobiliare unica:

Il bene è costituito da una unità immobiliare a uso residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di antica realizzazione, sviluppato su 2 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale. L'unità, con accesso da Via Restone n. 21, è costituita da ingresso con disbrigo, un vano a sinistra (ex cucina) con accesso alla terrazza, un servizio igienico le cui dimensioni sono state modificate con demolizione e costruzione di tramezzi interni eseguiti senza titoli abilitativi, un vano di soggiorno, un ex ripostiglio oggi trasformato in cottura e confuso con il disbrigo tramite demolizione dei tramezzi (opere eseguite senza titoli abilitativi), una camera, un ulteriore vano, ed un locale di sgombro con piccolo spazio realizzato con tramezzi in cartongesso (opere eseguite senza titoli abilitativi). All'unità inerisce la proprietà esclusiva di ampia cantina al piano terreno, con accesso dall'esterno e quota parte indefinita del resede comune.

L'immobile ha una superficie netta di circa 96,50 mq comprensiva della superficie ragguagliata della terrazza e della cantina esclusiva e si presenta in pessime condizioni abitative con modifiche interne eseguite senza titolo pavimenti in graniglia, infissi in legno, impianti datati e attualmente non funzionanti, un immobile quindi che necessita di una ristrutturazione per poter essere utilizzato.

Individuazione catastale:

L'immobile, in conto [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà quindi congiuntamente per l'intero, è rappresentato all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali del Comune di Figline e incisa Valdarno nel Foglio 62, part. 7, sub. 500, Cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Sup. Catastale 114,00 mq (escluso aree scoperte mq. 110,00) e la rendita di € 542,28. corrispondente ai dati indicati nel pignoramento.

I confini risultano essere: Ingresso-vano scale condominiale (BCNC), Piazza Umberto I.

Corrispondenza dei dati catastali con il pignoramento:

i dati catastali attuali dell'unità immobiliare (all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali del Comune di Figline e incisa Valdarno nel Foglio 62, part. 7, sub. 500, corrispondono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento del 17 maggio 2022, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ di proprietà quindi per la piena proprietà.

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.....);

Il pignoramento del 17 maggio 2022 è trascritto all'Agenzia delle Entrate, servizi ipotecari di Firenze in data 10 giugno 2022 all'Art. 18600 R.p. (Reg. gen. 25825), a favore della [REDACTED]

██████████ per la quota di ½ di proprietà quindi per la piena proprietà e colpisce rappresentato all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali del Comune di Figline e incisa Valdarno nel Foglio 62, part. 7, sub. 500.

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;*

l'unità immobiliare è pervenuta agli esecutati in forza della Scrittura Privata del Not. ██████████ in data 11 novembre 2004, rep. 45811 Fasc. 5899, trascritta all'Agenzia delle Entrate – servizi ipotecari di Firenze in data 17 novembre 2004 all'Art. 14344 R.p. (R.G. 22759);

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)...*

Il bene è costituito da una unità immobiliare a uso residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di antica realizzazione, sviluppato su 2 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale. L'unità, con accesso da Via Restone n. 21 (fot. 1 e 2), è costituita da ingresso con disbrigo (fot. 3), un vano a sinistra (ex cucina) con accesso alla terrazza (fot. 4), un servizio igienico le cui dimensioni sono state modificate con demolizione e costruzione di tramezzi interni eseguiti senza titoli abilitativi (fot. 5), un vano di soggiorno (fot. 6), un ex ripostiglio oggi trasformato in cottura (fot. 7) e confuso con il disbrigo tramite demolizione dei tramezzi (opere eseguite senza titoli abilitativi), una camera (fot. 8), un ulteriore vano (fot. 9), ed un locale di sgombro (fot. 9) con piccolo spazio realizzato con tramezzi in cartongesso (opere eseguite senza titoli abilitativi). All'unità inerisce la proprietà esclusiva di ampia cantina al piano terreno (fot. Da 11 a 14), con accesso dall'esterno e quota parte indefinita del resede comune.

Nell'insieme un'unità di buone dimensioni, la cui situazione attuale, come anche evidenziato dalle fotografie e da quanto indicato, necessita di ampia ristrutturazione e completa pulitura, pertanto ad oggi poco appetibile.

La superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mq 79,00 oltre terrazza di mq. 10,70 e cantina di mq 65,40.

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.

L'immobile descritto risulta libero e non utilizzato dai debitori.

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate- servizi ipotecari di Firenze (per il Comune di Figline e Incisa Valdarno successivamente al 2014) ed Arezzo (per il Comune di Figline Valdarno precedentemente al 2014), alla data di repertoriazione del 7 settembre 2023, non risultano, per l'immobile descritto, debiti che resteranno a carico dell'acquirente.

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;

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nella Certificazione Notarile [REDACTED], senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro i nominativi degli esecutati, dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze (per il Comune di Figline e Incisa Valdarno successivamente al 2014) ed Arezzo (per il Comune di Figline Valdarno precedentemente al 2014), alla data di repertoriazione del 7 settembre 2023:

Servizi Ipotecari di Firenze:

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 18600 R.P. del 10 giugno 2022, a favore [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà quindi per la piena proprietà, sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

Servizi Ipotecari di Arezzo:

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 2129 R.P. del 26 febbraio

2013, a favore del [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà quindi per la piena proprietà, sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 1438 R.P. dell'11 febbraio 2022, a favore [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà quindi per la piena proprietà, sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- iscrizione Art. 4819 R.P. del 17 novembre 2004, Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario Not. [redacted] in data 11 novembre 2004, a favore [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà quindi per la piena proprietà, sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per un importo complessivo pari ad € 263.000,00 di cui € 131.500,00 di capitale.

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;

sull'immobile oggetto di esecuzione non è presente condominio pertanto non sono presenti spese deliberate.

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.

l'edificio condominiale su cui, insiste l'immobile oggetto della presente relazione, è stato realizzato in data antecedente al 1967 e successivamente non sono stati eseguiti interventi che necessitassero di presentazione di pratiche edilizie Comunali. Sull'immobile sono state eseguite modifiche interne senza autorizzazioni edilizie (spostamento della cucina che dovrà essere ripristinata nel vano indicato nell'attuale planimetria catastale, demolizione e ricostruzione di vari tramezzi, apertura di un a

porta di collegamento interna) per le quali sarà necessario presentare richiesta di Sanatoria Edilizia. Per detti interventi, considerando anche la necessità di provvedere alla redazione della nuova planimetria catastale, si ritiene che le spese necessarie siano computate nell'ordine di € 10.000,00 comprensive di spese tecniche, sanzioni, diritti e quanto altro necessario.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo Ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle indagini esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura e i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli uffici deputati circa i temi in ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro di rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici di indirizzo prudenziale, ciò anche al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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.*

L'unità immobiliare è situata in località Restone, zona periferica del Comune di Figline e Incisa Valdarno. Come descritto in precedenza l'immobile si trova in pessime condizioni e necessita di ristrutturazione prima del suo utilizzo.

Non è stato possibile ad oggi reperire atti di trasferimento di immobili similari nella zona, pertanto considerando che l'osservatori del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica per la zona il valore minimo di € 1.200,00 e massimo di € 1.600,00, che il borsino immobiliare indica un valore minimo di € 1.066,00 e massimo di € 1.720,00, e considerando quanto precedentemente indicato, si ritiene congruo indicare un valore di 750,00 €/mq, comprensivo anche dello spazio esterno a comune, pertanto tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 112,00, si ottiene **un valore di mercato complessivo pari a 750,00 €/mq x 112,00 mq = 84.000,00 €**

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.

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

84.000,00 € x -10% = € 75.600,00

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; tenuto conto di quanto precedentemente indicato, il bene oggetto di esecuzione, allo stato attuale, risulta poco appetibile.

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;

il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'immobile.

- 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.

L'unità per le sue caratteristiche non è divisibile.

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

La proprietà è di persone fisiche, quindi soggetta ad imposta di registro

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

Lotto unico:

Il bene è costituito da una unità immobiliare a uso residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di antica realizzazione, sviluppato su 2 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale. L'unità, con accesso da Via Restone n. , è costituita da ingresso con disbrigo, un vano a sinistra (ex cucina) con accesso alla terrazza, un servizio igienico le cui dimensioni sono state modificate con demolizione e costruzione di tramezzi interni eseguiti senza titoli abilitativi, un vano di soggiorno, un ex ripostiglio oggi trasformato in cottura e confuso con il disbrigo tramite demolizione dei tramezzi (opere eseguite senza titoli abilitativi), una camera, un ulteriore vano, ed un locale di sgombro con piccolo spazio realizzato con tramezzi in cartongesso (opere eseguite senza titoli abilitativi). All'unità inerisce la proprietà esclusiva di ampia cantina al piano terreno, con accesso dall'esterno e quota parte indefinita del resede comune.

La presente perizia (con gli allegati ad essa collegati) viene trasmessa in Cancelleria per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. sia in forma completa che epurata. Si provvederà successivamente al deposito presso la Cancelleria di copie cartacee completa ed epurata ed all'invio all'esecutato a mezzo raccomandata a/r di copia integrale cartacea

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Firenze, 8 settembre 2023

Arch. Francesco Ciampinelli

Allegati alla perizia

Allegato 1. Trasmissione alle parti della comunicazione incarico e nomina del custode
Convocazione per sopralluogo con ricevute di ritorno

Allegato 2. Verbale di sopralluogo

Allegato 3. Documentazione catastale

Allegato 4. Documentazione fotografica

Allegato 5. Copia dell'atto di provenienza