

**Tribunale Ordinario di Firenze
Terza Sezione Civile**

G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Procedimento civile n° 265/2022 R.G.

Promosso da

⇒ "

Creditori intervenuti:

⇒ " "

Contro

"

⇒ "

⇒ "

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di Stima**

Compendio Immobiliare formato da 1 lotto
rappresentati al NCF del Comune di Scarperia e San Piero a Sieve sez san Piero a Sieve (FI)

**Lotto UNICO – Fg. di mappa 15, Part.192, Sub. 12, Cat. A/2, vani 5 e
part. 192 sub. 22 Cat C/6 classe 2, mq 14 (posto auto) ;**

**Comune di Comune di Scarperia e San Piero a Sieve sez San Piero a Sieve
Via Provinciale n.65**

Firenze luglio

Il CTU
Dott. Ing Franco Romanelli
(firmato digitalmente)



Relazione del Consulente Incaricato

Premessa

Il sottoscritto Ing. Franco Romanelli, con studio in Scandicci (FI), in Via Empolese n°114/ C, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n°2583, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n°9617 ed all'albo dei periti del Tribunale di Firenze al n°438, nominato in data 17/03/2023 nella causa di esecuzione immobiliare 265/2022, prestato il giuramento di rito in data 21/03/2023,

Il sottoscritto CTU preso atto del quesito disposto dal G.E., nominato quale esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dal Tribunale Ordinario di Firenze, Terza Sezione civile - Esecuzioni Immobiliari - nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna Il sottoscritto, prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico affidatogli, impegnandosi a portarlo a compimento entro 30 giorni prima della data dell'udienza fissata per il 21 settembre 2023 dal Giudice per l'esecuzione ovvero per il 22 agosto 202.

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO (incarico nuovo successivo a d.l. 83/15)

Il giudice **ordina** all'esperto ing. Franco Romanelli :

- 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 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 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 eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;**



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

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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 dichiari 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).

13. 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.

14. **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.

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\interventuti.

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.

Il Giudice Francesca Romana Bisegna



Tale perizia si rende necessaria in virtù del procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n° 265/2022, da [REDACTED] [REDACTED], nei confronti di :

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sugli immobili Fg. di mappa 15, Part.192, Sub. 12, Cat. A/2, vani 5 e part. 192 sub. 22 Cat C/6 classe 2, mq 14 (posto auto) ;

Si precisa che oltre agli immobili citati risultava esecutato altro immobile ovvero di proprietà di xxxxxxxxxxxx per la quota di 4/6 al catasto fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero a Sieve via Provinciale al FG15 plla 320 sub 35 cat C/2, Suddetto immobile è stato escluso dall'esecuzione successivamente con Nota dell'Avv xxxxxxxx in atti dal 14 /04/2023 ; *“si dà atto che la Banca rinuncia al pignoramento sul bene (indicato come unità negoziale 2 nella trascrizione del pignoramento e sotto la lettera B della relazione notarile) sito in Scarperia e San Piero, rappresentato al Catasto Fabbricati di tale Comune al foglio 15, particella 320, subalterno 35, in proprietà di [REDACTED] la quota di 4/6,”*

Operazioni Peritali

Il sottoscritto CTU,accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito, in data 21/03/2023, presa visione degli atti e dei documenti prodotti, dava inizio alle operazioni peritali, come di seguito ricapitolate:

- 1) esaminava i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. ovvero estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, non riscontrando difformità da segnalare al Giudice e al creditore procedente
- 2) effettuava, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo PEC ai Legali delle parti esegutate all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente a mezzo PEC e 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)
 - a) avvisava con raccomandata PEC, gli esecutati e con Pec i legali della data e ora del sopralluogo fissata per il 14 aprile 2023 successivamente spostato al 21 aprile 2023 su richiesta del Legale . Proroga concessa per motivi di salute e per l'età molto avanzata del xxxxxxxxxxxx
 - c) In sede di sopralluogo, **fu redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode e consegnato il “ Foglio Notizie “**
- 5) Di avere **atteso sessanta giorni dal sopralluogo** prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;



Sintesi delle operazioni peritali:

- In data 12 Aprile 2023, il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, per acquisire visure e planimetrie catastali;
- In data 27 aprile 2023 procedeva alla richiesta di accesso agli atti agli uffici amministrativi del Comune di Scarperia e San Piero a Sieve per presa visione ed estrazione copie di Pratica edilizia e abitabilità, DIA ed eventuali condoni;
- In data 27 aprile 2023 ricevevo risposta : in allegato le ricerche trovate con [redacted] costruttore), mentre con i nominativi xxxxxx / xxxxxxxxxxx non risultano pratiche edilizie depositate.
- Il 21 Aprile in sede di sopralluogo, fu redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode e consegnato il " Foglio Notizie", congiuntamente all'incaricato del Custode Giudiziario ISVEG, alle ore 09.30 il Ctu si recava presso i luoghi di causa alla presenza degli esecutato [redacted] e [redacted] e dell'Avv xxxxxxxxxxxx iniziavano le operazioni peritali, originariamente fissate per il 14 aprile 2023 e spostate su richiesta del legale per motivi di salute dell'esecutato xxxxxx, e del Custode giudiziario, si consegnava foglio notizie per l'esecutato; si effettuava un primo sopralluogo per i rilievi piano volumetrici al fine di verificare la conformità catastale ed urbanistica e documentazione fotografica preliminare, al termine si consegnava copia del verbale di inizio delle operazioni,

Trascorsi sessanta giorni dall'inizio delle operazioni peritali, così come prescritto dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ed a seguito delle operazioni condotte, degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto ritiene di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Relazione del CTU

1) Identificazione dei Beni oggetto del pignoramento

Lotto 1) In regime di piena proprietà i diritti dell'intero 1/2 di xxxxxxxxxxxxxx e 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e per il diritto di abitazione 1/1 xxxxxxxxxxxxxx sull'appartamento per civile abitazione, in San Piero a Sieve al catasto fabbricati Fg. di mappa 15, Part.192, Sub. 12, Cat. A/2, vani 5 e part. 192 sub. 22 Cat C/6 classe 2, mq 14 (posto auto); posto in via Provinciale n 65

, l'immobile di cui all'esecuzione è parte di un più vasto edificio è composto precisamente da un piano terra rialzato e due piani:

dalle scale condominiali si accede al secondo piano, a sx salendo si accede all'unità immobiliare da ingresso-disimpegno, da un corridoio, sulla sx la cucina, il bagno e una camera da letto, sul fronte un ampio ripostiglio adibito a camera da letto, sulla destra ulteriore ampia camera e soggiorno pranzo (Di fronte alla Cucina).

Sul retro dell'edificio si trova rampa di accesso ai posti auto coperti di cui fa parte il sub 22 classe C/6 mq 14 posto auto anche esso facente parte dell'esecuzione.

Confini

Dalla dimostrazione grafica catastale risulta che il compendio immobiliare pignorato è sito nel comune di **Comune di Scarperia e San Piero a Sieve**, parte di un più ampio edificio composto da due scale condominiali,

Vi confinano: altri.

Dati catastali

All'Agenzia del territorio di Firenze, catasto fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero a Sieve le due unità immobiliari risultano:



unità Immobiliari ad uso di civile abitazione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero a Sieve sez San Piero , al foglio 15 plla 182 sub 12 , categoria A/2 , classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 296,96,70 ; e sub.22, categoria C/6, classe 2 , consistenza 14 mq vani, rendita € 44,83

Intestato al 09/11/2015

- xxxxx nata a xxxxx xx/xx/xx CF xxxxxxxx
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- xxxxxxx, nato a San Piero a Sieve il [REDACTED] – C.F.: xxxxxxxxxx
Abitazione 1/1
- il Sig. xxxxxxx, nato a San Piero a Sieve il [REDACTED] – C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Proprietà per 1/2

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti

Situazione degli intestati dal 27/04/2016

- xxxxx nata a xxxxx xx/xx/xx CF xxxxxxxx
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- xxxxxxx, nato a San Piero a Sieve il [REDACTED] – C.F.: xxxxxxxxxx
Abitazione 1/1
- il Sig. xxxxxxx, nato a San Piero a Sieve il [REDACTED] – C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI: da Atto del 27/04/2016 Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede Borgo San Lorenzo Repertorio n xxxxxx . DONAZIONE ACCETTATA nota presentata con Mod UNICO xxxxx.1/2016 Rep PI di Firenze in atti dal 05/05/2016

Situazione degli intestati dal 07/12/1972

- xxxxxxx, nato a San Piero a Sieve il xx/ xx/xx – C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di proprietà 1/1 fino al 27/04/2016

DATI DERIVANTI: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' DEL 07/12/1972 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Firenze RAep. N. xxxxx2 . ISTANZA xxxxx/16CC COMPRAVENDITA Voltura n. xxx1/2016 Pratica n FI xxxxx2 IN atti dal 29/03/2016

Corrispondenza:

I dati catastali, alla data del 12/04/2023, di cui sopra, **corrispondono** a quelli del pignoramento.

LottoUnico - Foglio 15 plla 182 sub 12 , categoria A/2 , classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 296,96,70 ; e sub.22, categoria C/6, classe 2 , consistenza 14 mq vani, rendita € 44,83

Vi è **corrispondenza** tra la planimetria e lo stato dei luoghi.

2)Estremi dell'Atto di Pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare veniva trascritto in data 23.09.2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al registro N. xxxxx REG PART



3) Estremi dell'atto di provenienza:

I sig.ri xxx e xxxxx (quanto alla quota di ½ (un mezzo) ciascuno di piena proprietà e il sig xxxxxxxx (quanto al diritto di abitazione) risultano proprietari del seguente bene posto in Comune di Scarperia e San Piero , sez San Piero a Sieve , via Provinciale 65 e più precisamente - Appartamento per civile abitazione al piano secondo con accesso dalla scala "B" , composto da quattro vani compresa cucina , ripostiglio , disimpegno, due terrazzi oltre posto auto al piano seminterrato e precisamente il primo da sinistra guardando da via Provinciale. Detti beni sono censiti al NCF Comune di Scarperia e San Piero , sez San Piero a Sieve Fg 15 plla 192 sub 12 cat A/2 classe 2 vani 5 rendita catastale euro 296,96 (appartamento) e particella 192 sub 22 cat C/6 classe 2 mq 14 rendita catastale euro 44,82 (posto auto).

Ai signori xxxxx e xxxxx xxxx per atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] in data 27 aprile 2012 rep xxxx/xxxx trascitta a Firenze il 5 maggio 2016 al n. xxxxxx reg. part. dal sig xxxx xxxx il quale si era riservato il diritto di abitazioni- Al Sig xxxx xxxx detti beni pervennero per atto a rogito notaio [REDACTED] in dta 1 dicembre 1972 rep xxxxxx.

4a) Descrizione dei beni

L' unità immobiliare, oggetto del pignoramento fanno parte di un unico immobile.

In particolare l U.I. oggetto dell'esecuzione ha accesso dalla scala "B"

L edificio fu costruito in forze di concessione edilizia :

1CE/0391 1970 391 10/11/1970 Concessione VIA PROVINCIALE, 63 [REDACTED]

- Titolare -

Proprietario

EX-SAN PIERO -

Costruzione di fabbricato per civile abitazione. (PRATICA SCANSIONATA) data 07/12/1970 n 391

Confini

- Per l'unità abitativa in posizione frontale rispetto alla viabilità con stada Provinciale
- Per l'unità abitativa in posizione tergale con aria di pertinenza del Fabbricato

Lotto Unico

E' costituito dall'unità immobiliare, appartamento per civile abitazione al piano secondo con accesso dalla scala "B" , composto da quattro vani compresa cucina , ripostiglio , disimpegno, due terrazzi oltre posto auto al piano seminterrato e precisamente il primo da sinistra guardando da via Provinciale. Detti beni sono censiti al NCF Comune di Scarperia e San Piero , sez San Piero a Sieve Fg 15 plla 192 sub 12 cat A/2 classe 2 vani 5 rendita catastale euro 296,96 (appartamento) e particella 192 sub 22 cat C/6 classe 2 mq 14 rendita catastale euro 44,82 (posto auto).

Si precisa che tutti gli impianti e le utenze, ad eccezione di quella elettrica, sono in comune con le altre unità immobiliare

L'impianto elettrico non risulta a norma e sembra non dotata di linea di terra , di quadro generale con differenziali e interruttore magnetotermico l'impianto termo-sanitario è costituito da una caldaia condominiale, a metano anche l'impianto idrico è condominiale. .

Si è potuto constatare un buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo insieme

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

Superfici dell' Unità Immobiliare:

- appartamento mq 100

TRIBUNALE di FIRENZE
Terza Sezione Civile Esecuzioni Immobiliare

pag 9
Proc. N 265 / 2022 R.G.E.

CTU Ing Franco Romanelli – Studio in Via Empolese 114/ C 50018 Scandicci (Fi)
ingfromanelli@libero.it; franco.romanelli@ingpec.eu; tel. 055769573; cell. 3339114569



5a) Stato di possesso

Sulla scorta della documentazione acquisita , presso l’Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità immobiliare e Catasto, e per quanto riportato dal certificato Notarile l’immobile è nel pieno possesso degli esecutati I sig.ri xxxxx xxxx e xxxxx xxxxx (quanto alla quota di ½ (un mezzo) ciascuno di piena proprietà e il sig xxxxx xxx (quanto al diritto di abitazione)

I beni oggetto dell’esecuzione risultavano occupati da uno dei proprietari esecutati e quindi il bene è da considerarsi giuridicamente libero.

6) Formalità , vincoli e oneri, gravanti sul bene a carico dell’acquirente

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

7) Formalità , vincoli e oneri, gravanti sul bene non a carico dell’acquirente

. 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;

Dalla documentazione reperita risultano formalità , vincoli e oneri, gravanti sul bene non a carico dell’acquirente

Gravano le seguenti formalità:

- domanda giudiziale del Tribunale di Firenze rep 15520 del 17 luglio 2019 trascritta a Firenze il 26 luglio 2019 al n. xxxxx reg part relativamente ai beni su indicati
- ipoteca giudiziale in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 26 maggio 2019 rep xxxx iscritta a Firenze in data 23 dicembre 2019 al n xxxxx reg part relativamente ai beni di cui al punto b a favore di [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Firenze il 23 settembre 2022 al n xxxx reg part relativamente ai beni di cui al punto a e B a di [REDACTED]

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione dei beni all’asta, l’effettiva somma dovuta per gli oneri di cancellazione sarà calcolata in concreto dall’Agenzia del Territorio

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;

Alla data odierna il signor xxxxxxxx è in pari col versamento delle rate previste nel preventivo per l’anno 2023/2024 alemo fino alla rata scaduta il 30/04/2023.

Non ci sono delibere assemblea per lavori ancora da svolgere.



La spesa annua ordinaria per l'immobile di proprietà xxxxxx è di 2500,00 € di cui 1700,00 € circa previste per il riscaldamento che NON è autonomo e 200,00 € circa per il consumo dell'acqua anche essa condominiale e calcolata a consumo in base alle letture dei singoli defalcatori.

Non vi sono delibere assembleari per lavori, non risultano spese straordinarie deliberate.

Non vi è, alla data della perizia, evidenza dell'esistenza di ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non vi è, alla data della perizia, evidenza dell'esistenza di ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9)Regolarità edilizia e urbanistica del Bene

Dalla documentazione reperita

L'immobile ha conformità catastale ed edilizia.

10)Valore di mercato dell'unità immobiliari

La stima del bene è stata esperita con metodologia sintetica, analitica comparativa, tenendo conto dello stato dei beni alla data del sopralluogo, 21 aprile 2023.

La stima è stata sviluppata, determinando la superficie convenzionale (ragguagliata) e il più probabile valore unitario mediato con risultanze documentali oggettive.

Individuazione del Valore Unitario

Tale valore unitario medio-statistico è stato trasposto nel bene in esame per mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni generali, età, funzionalità, , servizi, accessori, esposizione posizione , regolarità amministrativa) sintetizzati da un coefficiente totale correttivo delle qualificazioni medie.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile , in condizioni normali, è stato identificato mediando, ai fini di massima certezza probabilistica dell'indagine, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, ovvero da operatori del settore (agenzie immobiliari mediatori) con quello oggettivo delle più recenti pubblicazioni quali "Osservatorio Mercato immobiliare " anno 2022 semestre 2(documentazione non allegato in quanto di facile reperibilità)

Provincia: FIRENZE

Comune: SCARPERIA E SAN PIERO

Fascia/zona: Centrale/SAN PIERO A SIEVE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1650	L	3,7	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	3,2	4,4	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2100	L	4,4	6	L

- Il dato desunto dalla pubblicazione "Osservatorio Mercato immobiliare " anno 2022 semestre 2 per abitazioni di tipo civile fascia media varia tra un minimo di €/mq 1.200 ed un massimo di €/mq 1650 per il bene in oggetto visto il contesto in cui è ubicato ed in considerazione delle pertinenze e accessori si assumerà il valore medio pari a €/mq 1.425

- Il dato desunto da esperienze personali per la tipologia del bene varia tra un minimo di €/mq 1.300 ed un massimo di €/mq 2.000 ed assunto in valore medio pari a €/mq $(1.300+2.000)/2 = €/mq 1.650$

- il dato raccolto dalle Agenzie immobiliari online (borsino Immobiliare) per abitazioni di tipo civile fascia media mostra un prezzo medio € 1635 pertinenze e accessori si assumerà il valore medio pari a €/mq 1.635

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio statistici riscontrati, risulta pari a:

$$€/mq (1.425+1.650+1.635)/3 = €/mq 1.570$$

In considerazione dell'ubicazione, del contesto e dello stato di manutenzione e dei vari servizi e che la media restituisce un valore pari a €/mq 1.570, si assumerà per gli appartamenti in esame il valore di €/mq 1.600

Per il posto auto € 570 €/mq

Determinazione della superficie commerciale

Lotto Uno -

Le superficie nette dell'U.I. sono le seguenti:

- appartamento mq 102
- posto auto coperto mq 14

Applicando i dovuti coefficienti si ha:

appartamento superficie ragguagliata di 112,2mq
posto auto 16 mq

a) Il Valore di Mercato della superficie lorda

Dal dato desunto dalla media statistica, di cui sopra, otteniamo un valore base virtuale, il valore medio statistico sarà assunto come riferimento, per il Lotto in considerazione dell'ubicazione e del contesto in cui è inserito il fabbricato di cui fa parte, dei vani accessori dello stato manutentivo dell'unità abitativa

- Per il appartamento è pari €/mq 1.600



moltiplicato per il valore dei mq mercato di 112,2 mq X 1.600 €/mq = restituisce il valore di € 179.520

Arrotondato € 180.000/00

-Per il posto auto € 570€/mq

- moltiplicato per il valore dei mq mercato di 16 mq X 570 €/mq = restituisce il valore di € 9.180

Arrotondato € 10.000/00

Totale = € 190.000/00 (centonovantamila/00)

11) Prezzo a Base d'Asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, se l'occupazione del bene da parte di terzi (difficoltà nella liberazione, che può essere forzosa e onerosa), dello stato manutentivo e dei possibili oneri.

Si ritiene opportuno, nella determinazione del più probabile valore all'attualità del bene, di applicare ai fini dell'asta, un abbattimento del 10% sul valore di mercato determinato

Si propone pertanto:

Prezzo a Base d'Asta i seguenti valori:

Lotto Unico €171.000/00 (centosetantamila euro)

Stante anche l'attuale momento del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo base d'asta determinato è congruo.

12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso

Trattasi di pignoramento di quota di bene indiviso, che interessa per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (1/1).

Il compendio pignorato non può essere diviso in natura ovvero per i lotti individuati, stante le caratteristiche costruttive e di superficie e il suo attuale stato di occupazione.

9 bis) Regime impositivo della vendita

Si può ritenere che la vendita non è soggetta ad I.V.A. e rimetto ogni decisione al riguardo ai legali di parte.

13) Riepilogo in casi di più lotti

-Trattasi di unico lotto Vedi Tabella allegata

14) Documentazione energetica

La relativa attestazione di prestazione energetica non è stata eseguita

Allegati alla perizia :

All. 1 : Documentazione Fotografica

All. 2 : Rilievo Planimetrico e documentazione catastale

All. 3 : Ricevute raccomandate e PEC Comunicazioni



Ritenendo evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione , e procede, ad inviare copia della presente relazione al debitore a mezzo posta ordinaria A/R e/o PEC. Rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti, ringrazio per la stima accordata.

Firenze 20 Luglio 2023

In Fede
Ing Franco Romanelli
(firmata digitalmente)

