

**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**III SEZIONE CIVILE**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 20/2023**

**G.E.: DR.SSA GIOVANNA MAZZA**

**PROMOSSO DA: BANCA CAMBIANO 1884 S.P.A.**

**CONTRO:** [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Geom. Paolo Foschini, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Firenze al N° 3197/12 ed all'albo dei consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al N° 8853, con studio in Firenze Via Turchia n. 12, in data 19/04/2023 riceveva incarico dal G.E. Dr.ssa Giovanna MAZZA di Consulente Tecnico nell'ambito della procedura in epigrafe per rispondere ai seguenti quesiti:

**1.** identificare il bene 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

**Via Turchia n. 12 – 50126 Firenze**  
**Tel.fax 055/4765903 mail:foschini@studiotrefirenze.it**



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

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;

**Via Turchia n. 12 – 50126 Firenze**  
**Tel.fax 055/4765903 mail:foschini@studiotrefirenze.it**



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



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

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 dell/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



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

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;

**12. bis.** indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

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

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

**15** - effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a/r.

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..

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto accettava l'incarico depositando il verbale di giuramento in data 19 aprile

**Via Turchia n. 12 – 50126 Firenze**  
**Tel.fax 055/4765903 mail:foschini@studiotrefirenze.it**



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

2023 ed acquisiva dal fascicolo telematico la documentazione ex art. 567 c.p.c..

Con comunicazioni trasmesse per raccomandate PP.TT. A.R. in data 29/5/2023 (regolarmente ritirate) comunicava agli esecutati (con residenze diverse), ed alla parte procedente (a mezzo PEC), l'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo presso il bene oggetto della procedura in data 14/6/2023 alle ore 10,30 (**Allegati 3 e 4**).

Il sopralluogo avveniva regolarmente, con la partecipazione del sig. [REDACTED] incaricato dal custode I.S.V.E.G. e della esecutata [REDACTED] (l'altro esecutato [REDACTED] non risultava presente), nel corso del quale veniva redatto verbale delle operazioni svolte (**Allegato 5**).

Tutto ciò premesso, esaminata la documentazione agli atti, svolto il sopralluogo, e seguite le necessarie indagini presso i pubblici uffici, svolte le opportune indagini di mercato, si procede alla risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice procedendo progressivamente per punti e facendo sempre riferimento agli elaborati grafici ed al fascicolo fotografico (**Allegati 1 e 2**).

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Trattasi della piena proprietà di una porzione del fabbricato di vecchia costruzione posto in Provincia di FIRENZE, Comune di CERRETO GUIDI, via Santi Saccenti n°55, costituita da un appartamento ai piani primo e secondo, oltre a piano terzo sottotetto, con accesso indipendente dal vano scale condominiale, e con sviluppo per l'intero sedime dell'edificio.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da due vani, compresa la cucina, oltre a disimpegno e w.c..

Al piano secondo, raggiungibile da scala interna, è composto da tre vani, dei quali uno di passaggio.



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

Al piano terzo ed ultimo, cui si accede da scala interna, sono ubicati un servizio igienico, la terrazza a tetto (sul retro), oltre a soffitta non praticabile data l'esigua altezza.

Il tutto come meglio figura nella planimetria indicativa e nel fascicolo fotografico sopra richiamati.

Confini: Via Santi Saccenti, [REDACTED] confini catastali, salvo se altri.

**Dati Catastali:** Al catasto fabbricati del Comune di CERRETO GUIDI, l'appartamento è censito in giusto conto agli esecutati nel FOGLIO DI MAPPA 30, PARTICELLA 291, SUBALTERNO 3, Via Santi Saccenti n. 55, piano T-1-2-3, categoria A/3 classe 1, vani 6,5 superficie catastale mq 159 (tot. escluse le aree scoperte mq 153), rendita catastale € 503,55.

Dati derivati dalla variazione del 23/12/1991 pratica n. FI0143804 in atti dal 12/04/2007 con causale DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52150.1/1991). Si veda la visura storica catastale **(Allegato 6)**.

Si allega altresì estratto di mappa catastale **(allegato n. 14)**.

Si segnala che l'unità immobiliare non risulta correttamente intestata catastalmente, in quanto risulta errato il cognome [REDACTED] anziché [REDACTED], per il resto, i dati riportati nell'intestazione catastale corrispondono a quelli degli esecutati.

La suddetta planimetria catastale in atti **(Allegato 7)** presenta alcune difformità nella rappresentazione dello stato dei luoghi dovute alla realizzazione di lavori successivi alla sua presentazione.

Tali discrasie non sembrerebbero risultare rilevanti ai fini del computo della consistenza e del classamento, come meglio esplicitato in seguito.

I suddetti dati catastali non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento in



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

quanto lo stesso riporta i dati catastali risalenti al momento sia dell'atto di acquisto che del contratto di mutuo fondiario entrambi stipulati in data 8 marzo 2007 che individuavano il bene quale ex subalterno 2.

Solo in data 12/04/2007 il bene ha assunto l'attuale subalterno 3 a seguito della sopracitata variazione planimetrica del 23/12/1991 pratica n. FI0143804 in atti dal 12/04/2007 (n. 52150.1/1991).

Per quanto occorrer possa, si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento, il bene è correttamente individuato con l'esatto subalterno 3.

## **2. ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento immobiliare Cron. C/0/12754 del 16/12/2022, trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di PISA in data 17/01/2023 al n° 659 di R.P. a favore di BANCA CAMBIANO 1884 SPA con sede in Firenze, contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante per ciascun esecutato su un mezzo e così complessivamente sull'intera piena proprietà dell'immobile come sopradescritto.

## **3. PROVENIENZA**

Il bene oggetto della presente procedura è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] stipulato in data 08/03/2007 rep. N. 81, fascicolo n. 64 registrato a Empoli in data 15/03/2007 al n° 1389 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria provinciale di PISA in data 19/03/2007 al n. di R.P. 3884 (Allegato n. 8).

## **4. DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo di tipo economico, posto ai piani primo, secondo e sottotetto

I piani si sviluppano per l'intero sedime dell'edificio costituito da un fabbricato di



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

vecchia costruzione di quattro piani fuori terra e composto da due unità immobiliari;

oltre al bene oggetto del pignoramento, vi è un fondo a piano terra ad uso commerciale destinato, al momento del sopralluogo, a lavanderia automatica.

Si accede all'abitazione in oggetto da un ingresso indipendente civico 55 della Via Santi Saccenti.

Procedendo con riferimento alla pianta indicativa allegata n.1, l'appartamento è composto dai seguenti ambienti: si accede al piano primo da un disimpegno di ingresso che immette nel vano soggiorno, nel vano cucina e nel servizio igienico.

Al piano secondo, cui si accede da scala interna si trovano un vano di passaggio e due camere da letto.

Al piano sottotetto, sempre raggiungibile da scala interna, si trovano un disimpegno, un servizio igienico e la terrazza in copertura.

Il locale soffitta non viene conteggiato ai fini del valore trattandosi di ripostiglio sottotetto con altezza media di circa 60 cm.

Le superfici dei singoli vani sono riportate nell'allegato grafico. La pavimentazione dei vani è prevalentemente in piastrelle di gres ceramico di tipo commerciale e marmette di cemento.

Gli zoccolini battiscopa, ove presenti, sono in legno.

I rivestimenti dei servizi igienici sono di tipo ceramico. Le scale interne presentano gradini rivestiti in marmo. Le porte interne sono in legno.

Le finestre sono in legno con vetro singolo dotate di persiane alla fiorentina e verniciate a smalto.

I soffitti presentano la struttura lignea a vista, fatta eccezione per alcuni vani controsoffittati ed intonacati.

L'abitazione è dotata di impianti idrico, elettrico e gas metano incassati sotto traccia.



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

L'impianto termico è di tipo elettrico con motori esterni e split a parete (impianto inverter caldo/freddo), mentre l'acqua calda sanitaria dei bagni e della cucina è garantita da boiler elettrici.

Di detti impianti, non sono stati forniti i relativi libretti e dichiarazioni di conformità ma l'esecutato dichiarava che gli stessi sono funzionanti.

I tramezzi interni sono finiti ad intonaco civile pitturato.

Le condizioni di manutenzione dell'abitazione sono sostanzialmente scadenti seppur l'alloggio sia abitabile e fruibile.

La struttura dell'edificio, di epoca assai remota, è del tipo in muratura ordinaria con copertura in parte a falda ed in parte di tipo "piano".

Il manto è per una porzione in lastre di policarbonato "isolato" ed in parte in tegole di laterizio.

I solai sono di tipo ligneo.

Il vano scala autonomo è dotato di pavimentazione in mattonelle di marmo e gradini sempre rivestiti in marmo.

Le facciate dell'edificio possono considerarsi in normali condizioni manutentive mentre l'interno necessita di alcune opere manutentive.

Il tutto come meglio può evincersi dalla documentazione fotografica allegato 2.

In sintesi, svolti gli opportuni rilievi l'abitazione sviluppa una superficie calpestabile utile interna al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi interni e delle scale, pari a mq 97,53, oltre a terrazzo a tetto di mq. 18,04.

L'abitazione sviluppa altresì una superficie lorda esterna misurata come da d.p.r. 23 marzo 1998 n°138 (Superficie Catastale), comprensiva delle murature perimetrali esterne e dei tramezzi, nonché del 50% dei muri di confine con la sola esclusione dei vuoti scala, pari a mq 153 per vani principali e accessori diretti e mq 159 comprensivi



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

dell'incidenza degli spazi scoperti (si veda visura storica catastale alla voce "dati di superficie")

Da informazioni assunte c/o l'Ufficio tecnico comunale, secondo il vigente Piano Operativo del Comune di CERRETO GUIDI il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in ambito del Tessuto storico del Borgo murato (TSMB) di cui all'art. 48 delle N.T.A.

In particolare tali norme prescrivono il mantenimento del sistema insediativo dell'edilizia di base ed il rispetto dei caratteri identitari dei fabbricati.

L'edificio ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico per D.M. del 25/7/2018 – aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.

#### **5. STATO DI POSSESSO**

A seguito di verifiche eseguite presso l'ufficio anagrafe del comune di Cerreto Guidi, l'appartamento risulta occupato dalla esecutata (coniuge separato) [REDACTED] e dai figli (oggi maggiorenni); si vedano i certificati contestuali di residenza rilasciati dal Comune di Cerreto Guidi in data 24.08.2023 (**Allegati 9/A e 9/B**).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto al comune di Genova e rilasciato in data 15/09/2023 (**si veda allegato n. 10**) risulta che fra gli esecutati vi è stata separazione consensuale omologata dal Tribunale di Firenze [REDACTED] con provvedimento cron. N. [REDACTED] (**che si allega al n.11**) con il quale la casa familiare è stata assegnata al coniuge separato [REDACTED].

Tale provvedimento non risulta trascritto

#### **6. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.**

Oltre a quanto descritto al successivo punto non risultano trascritte contro gli esecutati ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene oggetto, né vincoli od oneri desumibili da atti



pubblici che resteranno a carico della procedura.

Si ribadisce che la separazione consensuale fra i coniugi e' stata omologata dal Tribunale di Firenze in data [REDACTED] con provvedimento cron. [REDACTED] con il quale la casa familiare è stata assegnata al coniuge separato Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]. Si ribadisce altresì che tale provvedimento di assegnazione non risulta trascritto

**7. FORMALITA' VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA.**

Dalla consultazione della Certificazione Notarile al ventennio rilasciata dal Notaio [REDACTED] e depositata agli atti della procedura, rilasciata in data 21/3/2023 nonché da ispezioni di verifica eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 10.10.2023, nel ventennio in esame e alla data delle ispezioni (10.10.2023), risultano ancora accesi i seguenti gravami aventi per oggetto il bene pignorato:

- A) ISCRIZIONE di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di PISA - Territorio in data 19 marzo 2007 Registro Particolare numero 1371 Registro Generale numero 6420 per complessivi Euro 300.000,00 (trecentomila e zero centesimi) di cui per capitale Euro 150.000,00 (centocinquantomila e zero centesimi) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino — Firenze) Scpa con sede in Castelfiorentino codice fiscale 00657440483 (con domicilio ipotecario eletto in Castelfiorentino piazza Giovanni XXIII n. 6), contro [REDACTED] e [REDACTED], gravante il bene oggetto della presente relazione, dipendente da contratto di mutuo ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Cerreto Guidi in data 8 marzo 2007, Repertorio n. 82/65.



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

B) ISCRIZIONE di ipoteca legale eseguito presso l'Ufficio Provinciale di PISA - Territorio in data 5 novembre 2014 Registro Particolare numero 2482 Registro Generale numero 15876 per complessivi Euro 186.475,60 (centottantaseimilaquattrocentosettantacinque/60) di cui per capitale Euro 93.237,80 (novantatremiladuecentotrentasette/80) a favore di Equitalia Centro SPA contro [REDACTED] gravante infra maggior consistenza, per la quota di 1/2 (un mezzo) il bene oggetto della presente relazione, dipendente da ipoteca legale emessa da Equitalia Centro SPA in data 23 ottobre 2014, Repertorio n. 998/4114.

C) TRASCRIZIONE di Atto di pignoramento immobiliare Cron. C/0/12754 del 16/12/2022, eseguita presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di PISA in data 17/01/2023 di Registro particolare n° 659, Registro Generale numero 923, a favore di BANCA CAMBIANO 1884 SPA con sede in Firenze, contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante per ciascun esecutato su un mezzo e così complessivamente sull'intera piena proprietà dell'immobile

#### **8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE.**

Come dichiarato dall'esecutato al momento del sopralluogo, nel fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non è formalmente costituito un condominio e non è amministrato da un soggetto specifico (edificio formato da due unità immobiliari di cui una abitazione ed un fondo) e pertanto non è possibile acquisire le informazioni amministrative richieste sia da bilanci approvati che da delibere assembleari.

Si rileva comunque che l'edificio è privo di impianto termico centralizzato e di impianto di ascensore.

#### **9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Via Turchia n. 12 – 50126 Firenze  
Tel.fax 055/4765903 mail:foschini@studiotrefirenze.it



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi Catastali e presso l'ufficio Urbanistica del Comune di CERRETO GUIDI, è stato accertato quanto segue:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967, addirittura in epoca anteriore all'anno 1942.

A seguito di istanza inviata all'ufficio urbanistica del Comune di CERRETO GUIDI indicando i dati dell'edificio ed i proprietari attuali e precedenti risultanti da visure storiche catastali, veniva reperita dall'ufficio la seguente pratica edilizia riferibile all'unità immobiliare oggetto della procedura:

- Denuncia di Inizio attività edilizia n. 166 depositata in data 9/5/2007 per opere interne di manutenzione ordinaria ed impiantistiche (**Allegato n. 12**).

Si precisa che all'interno delle pratiche edilizie di cui sopra non risultano allegate tavole grafiche relative all'unità immobiliare

In mancanza di tavole grafiche di riferimento edilizio-urbanistico, poiché la planimetria catastale agli atti risulta essere una variazione presentata nel 1991, al fine di verificare lo stato precedente del bene, si inoltrava all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze istanza di accesso agli atti per la visione della scheda planimetrica di impianto del NCEU, a fronte della quale veniva reperita la scheda planimetrica n. 14880304 redatta in data 15/5/1940 (**si veda All. 13**) che identificava il bene con l'originario sub. 2 successivamente soppresso con costituzione dell'attuale sub. 3 a seguito della variazione del 1991.

Per la verifica della conformità edilizia del bene, si è eseguito in primo luogo un raffronto fra la planimetria catastale di impianto e la planimetria a variazione del 1991 ed in secondo luogo un raffronto fra la planimetria a variazione del 1991 e lo stato attuale del bene



DIFFORMITA' RISCONTRATE DAL CONFRONTO FRA LA PLANIMETRIA  
CATASTALE DEL 1942 (EX SUB. 2) E LA PLANIMETRIA CATASTALE A  
VARIAZIONE DEL 1991

Piano terreno:

A) tamponatura di porta nel vano scale di accesso a un vano cantina scorporato  
dall'unità abitativa

Piano primo:

B) formazione di un piccolo w.c. con accesso dal vano cucina

Piano terzo

C) Realizzazione di una porzione centrale rialzata composta da servizio igienico e  
relativo disimpegno

DIFFORMITA' RISCONTRATE DAL CONFRONTO FRA LA PLANIMETRIA  
CATASTALE A VARIAZIONE DEL 1991 E LO STATO ATTUALE

Piano primo:

D) ampliamento del w.c. tramite accorpamento di una porzione del vano cucina

Inoltre fra lo stato attuale e le planimetrie catastali di cui sopra si sono riscontrate  
alcune discrasie riconducibili presumibilmente a meri errori e/o imprecisioni grafiche di  
rappresentazione del bene.

#### OSSERVAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

In merito alle difformità riscontrate e sopra esposte, il sottoscritto precisa quanto  
segue:

Relativamente alle difformità di cui ai punti A), B) e C) si è potuto constatare in sede di  
sopralluogo, che trattasi di opere realizzate in epoca assai remota, presumibilmente in  
epoca anteriore all'anno 1967.

Relativamente alla difformità di cui al punto D), seppur l'ampliamento sia stato



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

realizzato con pareti in cartongesso, lo stesso è avvenuto presumibilmente in epoca successiva al 1991 e la cui regolarizzazione può avvenire o con il deposito di un atto edilizio in sanatoria o con la sua rimessa in pristino.

Si conclude che sulla base della documentazione reperita, catastale ed edilizia, in riferimento all'Art. 40 L. 47/85 ed Art. 46 D.P.R. 380/2001 e loro successive modifiche ed integrazioni, si è accertato che la costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui trattasi risale a data anteriore al 1/09/1967 (addirittura anteriore all'anno 1942) e pertanto il bene oggetto di procedura risulta commerciabile ed una volta ripristinate le sopradescritte difformità si ritiene il medesimo sostanzialmente regolare sotto il profilo urbanistico.

A fronte di quanto evidenziato, sia per le opere di rimessa in pristino, sia per la pratica edilizia di "regolarizzazione", ai fini della presente stima sarà determinato un decremento di valore del bene.

Non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, VI co legge 47/85, essendo le ragioni del credito costituite successivamente al termine di scadenza dell'ultima sanatoria edilizia straordinaria L. 326/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa infine che, da ricerche eseguite presso il Comune di Cerreto Guidi, l'edificio non risulta dotato di licenza di agibilità

## **10. VALORE DI MERCATO**

La stima dell'immobile è stata eseguita considerando il bene libero da persone e cose, regolare sotto il profilo urbanistico ed in condizioni di ordinarietà. Al successivo punto 11 in sede di determinazione del valore a base d'asta, saranno considerate opportune deduzioni derivanti dallo stato di occupazione dell'immobile sia pure senza titolo e derivanti dalla rimessa in pristino o dalla regolarizzazione delle difformità rilevate rispetto ai documenti di riferimento e descritte al precedente punto in quanto



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

realizzate in assenza di idoneo titolo.

La stima del valore di mercato del bene è stata eseguita con metodo comparativo, assumendo quali valori di riferimento i valori medi unitari di mercato risultanti da trattative andate a buon fine riguardanti immobili in zona a destinazione residenziale selezionati fra le categorie catastali A/3 ed A/4, facendo altresì riferimento ai valori medi pubblicati dall'Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Si assume quindi quale parametro di confronto, la Superficie Lorda Esterna (SLE) così come definita dal D.P.R. 138/98 (Superficie calcolata comprendendo murature perimetrali sino allo spessore di cm 50, il 50% delle murature di confine sino allo spessore di cm 25 ed i tramezzi interni, escludendo i soli vuoti dei vani scala.

Al fine di ottenere una omogenea superficie ragguagliata di comparazione, alla superficie dei locali principali e degli accessori diretti è stata sommata la superficie delle dipendenze scoperte applicando i coefficienti previsti dal detto D.P.R. 138/98 (Superficie Catastale) e precisamente il coeff. 0,30 per la terrazza a tetto.

La superficie ragguagliata così calcolata ha permesso il confronto con prezzi di beni simili di "Superficie Catastale" nota, ricavati da atti di compravendita reperiti presso il sito dell'Agenzia delle Entrate Servizio di pubblicità immobiliare, e con i prezzi unitari pubblicati dall'Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Passando al calcolo, si ottiene una Superficie Lorda Esterna ragguagliata con i parametri sopra esposti del bene pari a:

superficie dei locali principali ed accessori diretti: mq 120,00 X 1,00 = mq. 120,00

Dipendenze scoperte (terrazza in copertura) mq. 18,04 x 0,30 = MQ 5,41

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE = MQ 125,41.**

L'immobile è ubicato nel centro storico di Cerreto Guidi, un comune con popolazione di circa 11.000 abitanti, facente parte della Città metropolitana di Firenze dalla quale è



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

situato a circa 30 chilometri di distanza, nella parte ovest.

Cerreto Guidi confina con i comuni di Empoli, Fucecchio, Lamporecchio, Larciano, San Miniato e Vinci.

Si estende per una superficie di 49,32 km<sup>2</sup>, ad una altitudine di 123 m s.l.m.

La zona in cui è ubicato l'immobile, centro storico, risulta a prevalente destinazione

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Catasto

Fabbricati e servizi di pubblicità immobiliare, ed in particolare dal sito

<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari>, sono stati reperiti i dati di

recenti compravendite di immobili nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima

ed in particolare:

- Appartamento a destinazione residenziale, Atto del mese di aprile 2023,

Corrispettivo dichiarato: € 93.000,00, Comune di Cerreto Guidi, Zona OMI B2,

immobile residenziale, categoria catastale A/3, consistenza 86 mq, Quota trasferita

100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 1.100,00

- Appartamento con destinazione residenziale, Atto del mese di aprile 2023,

Corrispettivo dichiarato: € 115.000,00, Comune di Cerreto Guidi, Zona OMI B2,

immobile residenziale, categoria catastale A/3, consistenza 106 mq, Quota trasferita

100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 1.100,00

- Appartamento con destinazione residenziale, Atto del mese di maggio 2023,

Corrispettivo dichiarato: € 110.000,00, Comune di Cerreto Guidi, Zona OMI B2,

immobile residenziale, categoria catastale A/4, consistenza 95 mq, Quota trasferita

100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 1.160,00

Come è possibile evincere, le suindicate compravendite riguardano immobili aventi

categoria catastale A3 ed A4, simili per caratteristiche e destinazione a quello oggetto

di stima e posti nella stessa zona e medesimo segmento immobiliare.



Allo stesso modo si sono reperiti annunci pubblicitari di immobili in vendita posti nello stesso segmento di mercato (zona centro storico di Cerreto Guidi) e con caratteristiche analoghe al bene oggetto di pignoramento.

Tale ricerca ha portato ad un valore "medio" pari a €/mq. 1.650,00 circa.

Infine, a solo titolo indicativo, l'Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al semestre 2 dell'anno 2022 riporta quale valore unitario per il Comune di CERRETO GUIDI, Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, Codice di zona: B2, Destinazione: Residenziale, Abitazioni civili, stato conservativo NORMALE, il valore di mercato compreso fra Euro/mq. 1.150 ed Euro/mq. 1.700; il tutto riferito alla superficie lorda

Pertanto, considerate le condizioni specifiche del bene in esame, anche in raffronto ai valori immobiliari di vendite, trattative e borsini soprariportati, si attribuisce allo stesso, un valore unitario pari ad € 1.350,00 al mq di superficie lorda esterna.

Passando al calcolo si ottiene:

$\text{mq } 125,41 \times \text{€/mq } 1.350,00 = \text{€ } 169.303,50$

Si stima pertanto con i dovuti arrotondamenti il più probabile valore di mercato del bene se libero da cose e persone ed in condizioni di ordinarietà, pari ad € 170.000,00 (CENTOSETTANTAMILA/00).

## **11. PREZZO BASE D'ASTA**

Nella stima del valore a base d'asta sono state considerate opportune deduzioni al valore di mercato come sopra calcolato tenendo conto dei seguenti aspetti:

A) Abbattimento derivante dalle modalità di pagamento che i meccanismi d'asta prevedono, delle difficoltà di visita dei beni e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., stato di occupazione - a forfait 15%, pertanto € . 25.500,00

B) Deprezzamento del bene per i costi di rimessa in pristino delle riscontrate difformità



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

edilizie così stimabili:

- presentazione di pratica per accertamento di conformità relativamente alla regolarizzazione delle modifiche interne così come meglio descritte nella parte edilizio-urbanistica della presente relazione e redazione di aggiornamento catastale.

Per sanzioni, diritti di segreteria, diritti catastali e spese tecniche si determinano, a forfait € 5.000,00 (importo da considerare equo anche nel caso di eventuale intervento per il ripristino della regolarità edilizia).

D) Criticità impiantistiche e manutentive a forfait 5% pari a € 8.500,00

SOMMANO A) + B) + C) € 39.000,00

Passando al Calcolo:

Valore di mercato da libero ed in condizioni di ordinarietà € 170.000,00

Abbattimenti punti A) + B) + C) = € 39.000,00

VALORE BASE D'ASTA € 131.000,00 (centotrentunomila/00).

## **12. APPETIBILITA' SUL MERCATO IN CASO DI QUOTA INDIVISA E POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA**

Essendo pignorata l'intera piena proprietà non è necessaria alcuna divisione del bene; inoltre vista la ripartizione e la distribuzione dei vani costituenti l'unità immobiliare la stessa non si presta ad un intervento di frazionamento in più appartamenti.

### **12 bis REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;**

Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di persone fisiche, si ritiene che la vendita dello stesso sia soggetta al seguente regime impositivo: imposta di registro nella misura del 9% del valore;

Imposta ipotecaria nella misura fissa di € 50,00 ed imposta catastale nella misura fissa di € 50,00



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

Qualora l'acquirente abbia i requisiti per l'acquisto c.d. "Prima casa", trattandosi di abitazione censita in categoria A/3, la vendita sarebbe invece soggetta alle seguenti imposte: imposta di registro nella misura del 2% del valore con minimo di € 1.000,00; Imposta ipotecaria sempre nella misura fissa di € 50,00 ed imposta catastale sempre nella misura fissa di € 50,00

### **13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU LOTTI**

Si tratta di unico lotto relativo alla piena proprietà di una porzione del fabbricato posto in Provincia di FIRENZE, Comune di CERRETO GUIDI, via Santi Saccenti n. 55, costituita da un appartamento ai piani primo, secondo e terzo (unico ai piani) con accesso dal vano scale autonomo.

Il tutto con quelle consistenze e individuazione catastale meglio indicate nei precedenti paragrafi.

Sinteticamente, l'unità immobiliare è composta complessivamente da cinque vani compresa la cucina, oltre a servizi ed accessori.

Il tutto distinto al catasto fabbricati del Comune di CERRETO GUIDI, in giusto conto agli esecutati, nel FOGLIO DI MAPPA 30, PARTICELLA 291, SUBALTERNO 3, Via Santi Saccenti n. 55, piano T-1-2-3, categoria A/3 classe 1, vani 6,5 superficie catastale mq 159 (tot. escluse le aree scoperte mq 153), rendita catastale € 503,55.

\*\*\*\*\*

La presente relazione, viene inviata a mezzo raccomandata agli esecutati e depositata per trasmissione telematica tramite P.d.A. Cancelleria Telematica della Regione Toscana, presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari) completa di allegati, oltre a copia epurata dai dati sensibili per il Giudice delle Esecuzioni ed allo "Schema riassuntivo C.T.U.", copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 14 (Inizio operazioni



**Studio Tecnico**  
**Geom. Paolo Foschini**  
**Esecuz. Immobiliare R.G. 20-2023**

peritali) e di documentazione fotografica interna ed esterna.

Non avendo altro da aggiungere si ritiene con la presente esaurito l'incarico affidatomi.

Firenze, 11 ottobre 2023

Geom. Paolo Foschini

DISTINTA ALLEGATI:

- 1) Elaborato grafico stato rilevato
- 2) Fascicolo fotografico
- 3-4) copia comunicazione inizio operazioni peritali racc. a/R
- 5) Verbale di visita di sopralluogo
- 6) Visura storica catastale del bene
- 7) Copia ultima planimetria catastale agli atti;
- 8) Copia atto di provenienza
- 9/A e 9/B) Certificati contestuali degli eseguiti
- 10) estratto dell'atto di matrimonio
- 11) Sentenza di separazione e omologa del Tribunale di Firenze
- 12) DIA EDILIZIA
- 13) planimetria catastale originaria
- 14) estratto di mappa catastale

\*\*\*\*\*

Schema Riassuntivo CTU

Perizia epurata dei dati sensibili

Catasto epurato dei dati sensibili

Firenze, 11 ottobre 2023

Geom. Paolo Foschini

**Via Turchia n. 12 – 50126 Firenze**  
**Tel.fax 055/4765903 mail:foschini@studiotrefirenze.it**

