

TRIBUNALE DI FIRENZE



Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

E.I. R.G. n. 142/2025

Ill.mo Sig.G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ed ESTIMATIVA D'UFFICIO

Prossima udienza 02/12/2025

Indice

1. Identificazione dei beni	7
- Confini e dati catastali	7 - 10
- Corrispondenza con descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	10
- Corrispondenza dei luoghi con planimetria depositata in catasto.....	10
2. Estremi Atto di Pignoramento	10
3. Estremi Atto di Provenienza	11
4. Descrizione dei beni	12-17
5. Possesso dei beni	20
6. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	20
- Obbligazioni e debiti di carattere condominiale.....	21
7. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente	21
8. Importo spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	23
9. Situazione edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	24
10. Valutazione dei beni	25
- Valore di mercato	34
11. Prezzo a base d'asta	34-35
12. Pignoramento di quota	36
9 bis. Regime impositivo della vendita	36
Riepilogo: (vedi allegato N. 9)	

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ed ESTIMATIVA D'UFFICIO

La sottoscritta Architetto Maddalena Scopece, nominata in data 03/06/2025 nella esecuzione immobiliare intestata, accettava l'incarico con Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico depositata in data 04/06/2025.

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna 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 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.

Con l'accettazione dell'incarico conferito venivano posti alla CTU i seguenti quesiti:

"Provveda l'esperto a:

- 1 -** *Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; - indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; - segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; - segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2 -** *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3 -** *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4 -** *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto*

riportata tra gli allegati;

5 - provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.

- Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla 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). - effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T. - 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..

§

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione contenuta nel fascicolo ex art. 567 c.p.c, e con l'acquisizione di quella relativa ai beni oggetto del pignoramento, verificando la esatta rispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'Atto di Pignoramento e con la Relazione Notarile Sostitutiva, confrontandoli con i dati contenuti nell'atto di provenienza e con la documentazione catastale acquisita dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali e Servizi Ipotecari.

- In data 30/06/2025 invio alla parte esecutata, per mezzo di lettera raccomandata A/R, l'avviso di inizio operazioni peritali ed il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal G.E, invitando il debitore a consentire la visita dei beni oggetto di pignoramento.

- In data 16/07/2025, alle ore 09,30 mi sono recata presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario Sig. [REDACTED]. Sul posto il proprietario Sig. [REDACTED] mi ha consentito di effettuare le misurazioni planimetriche di verifica, le fotografie, accertando lo stato di uso e manutenzione del compendio immobiliare che costituisce oggetto della presente procedura esecutiva. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale.

Si allegano le copie delle comunicazioni inviate e ricevute, oltre che dei verbali relativi ai sopralluoghi eseguiti (Allegato1).

- In data 04/06/2025 sono stati compiuti i necessari accertamenti presso Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare.

- In data 17/09/2025 presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfiorentino (FI), è stata effettuata la verifica di conformità edilizio-urbanistica dei beni immobili oggetto di

pignoramento, sono stati reperiti i titoli edilizi legittimanti la costruzione/ristrutturazione del fabbricato ed il relativo certificato di abitabilità.

In data 16/07/2025, in occasione del sopralluogo presso l'immobile pignorato, acquisivo copia del contratto di acquisto dei beni pignorati direttamente dal proprietario sig. [REDACTED].

Effettuati i suddetti necessari accertamenti, la sottoscritta C.T.U. redige la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA.

RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in due locali commerciali ed una autorimessa-deposito, posti al piano terreno di un fabbricato condominiale sito in Comune di Castelfiorentino (FI) Via dei Profeti n.1 e 5. I suddetti beni sono fra loro confinanti e comunicanti funzionalmente e più precisamente:

Immobile 1

Locale commerciale posto a sinistra del vano scale condominiale civico n.3 della Via dei Profeti, composto da un vano della superficie di circa metri quadrati 69, servizio igienico con disimpegno, con accesso sul fronte strada tramite resede e portico esclusivi aventi superficie complessiva di metri quadrati 36, infine una porta sul retro che comunica con la corte condominiale tergale.

1.1. Dati catastali Immobile 1:

unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto Fabbricati Comune Di Castelfiorentino (Codice:C101) Provincia Di Firenze								
Foglio	Part.	Sub	Z.C	Cat	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.Cat.
59	50	[REDACTED]	-	C/1	6	72 MQ	87 m ²	€ 1.442,77

Indirizzo: Via Dei Profeti n. 1 Piano T

La attuale situazione deriva da: VARIAZIONE del 04/06/2002 Pratica n. 188674 in atti dal 04/06/2002 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 7231.1/2002).

Intestati:

- [REDACTED] nato a VINCI (FI) il 04/06/1965 - C.F. [REDACTED]

Proprieta' 1/1

Confini:

Partendo dal fronte di ingresso procedendo in senso orario: via dei Profeti, vano scale e resede altre u.i. (B.C.N.C. sub 542), abitazione (sub.543), resede condominiale tergale (B.C.N.C.

SUB. 515), fondo commerciale stessa proprietà anche esso pignorato (Immobile 2 Sub. 518), vano scale e resede di accesso condominiale (B.C.N.C. Sub. 510), salvo se altri.

Beni comuni (B.C.N.C.)

Vano scale per accesso al tetto SUB 510, scannafosso SUB 513 resede tergale SUB 515, servitù di passo su resede SUB 542 che da via dei profetti immette al resede tergale condominiale.

Immobile 2

Locale commerciale posto a destra del vano scala condominiale civico 3, con accesso dal civico 5 di detta via, costituito da un vano della superficie di circa metri quadrati 60, con portico sul fronte da cui ha accesso attraverso un tratto di resede condominiale (sub. 519).

Il suddetto portico è gravato da servitù di passo e sosta temporanea, per carico scarico merci da parte dei condomini serviti dal confinante vano scale (sub. 510).

1.2. Dati catastali Immobile 2:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI), unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto Fabbricati Comune Di Castelfiorentino (Codice:C101) Provincia Di Firenze								
Foglio	Part.	Sub	Z.C	Cat	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.Cat.
59	50	██████	-	C/1	5	60 MQ	71 m ²	€ 1.031,88

Indirizzo: Via Dei Profeti n. 5 Piano T

La attuale situazione deriva da: VARIAZIONE del 04/06/2002 Pratica n. 188674 in atti dal 04/06/2002 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 7231.1/2002)

Intestati:

- ████████ nato a VINCI (FI) il 04/06/1965 C.F. ████████

Proprieta' 1/1

Confini:

Partendo dal fronte di ingresso procedendo in senso orario: resede a comune (B.C.N.C. Sub 519), vano scale e resede e condominiale (B.C.N.C. SUB. 510), fondo commerciale ("Immobile 1" oggetto del presente pignoramento SUB 517), resede tergale a comune (B.C.N.C. sub 515), rampa carrabile (B.C.N.C. sub 507), autorimessa-deposito ("Immobile 3" oggetto del presente pignoramento SUB. 521), resede a comune (B.C.N.C. SUB 520), salvo se altri.

Beni comuni (B.C.N.C.) – servitù:

Vano scale per accesso al tetto SUB 522, scannafosso SUB 513, resede tergale SUB 515, resede comune di accesso SUB 519.

Servitù attiva di passo su resede SUB 542 che da via dei profetti immette al resede tergale condominiale.

Infine sul portico antistante il negozio insiste servitù a favore dei condomini per sosta temporanea carico scarico.

Immobile 3

Autorimessa attigua al predetto locale commerciale (SUB 518), con accesso carrabile dalla strada pubblica attraverso resede (SUB. 542) e corte condominiale tergale (SUB. 515), con annesso piccolo magazzino di servizio comunicante ed avente quest'ultimo anche ingresso pedonale sul fronte principale su via dei Profeti attraverso resede condominiale (SUB.520).

1.3. Dati catastali Immobile 3:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (FI), unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto Fabbricati Comune Di Castelfiorentino (Codice:C101) Provincia Di Firenze								
Foglio	Part.	Sub	Z.C	Cat	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.Cat.
59	50	██████	-	C/6	5	43 MQ	41 m ²	€ 128,80

Indirizzo: Via Dei Profeti n. - Piano T

la attuale situazione deriva da:

VARIAZIONE del 04/06/2002 Pratica n. 188674 in atti dal 04/06/2002 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 7231.1/2002)

Intestati:

- ████████ nato a VINCI (FI) il 04/06/1965 C.F. ██████████

Proprieta' 1/1

Confini:

Partendo dall'ingresso carrabile procedendo in senso orario: resede a comune (B.C.N.C. Sub 515), vano scale condominiale (B.C.N.C. SUB. 522), abitazione civile (sub. 546), resede a comune (B.C.N.C. Sub 520), fondo commerciale ("Immobile 2" oggetto del presente pignoramento SUB 518), salvo se altri.

Beni comuni (B.C.N.C.) :

Accesso pedonale tramite resede condominiale sul fronte (SUB. 520), vano scale per accesso al tetto SUB 522 scannafosso SUB 513 resede tergale SUB 515 - servitù di passo su resede SUB 542 che da via dei profeti immette al resede tergale condominiale.

Si precisa che i due locali commerciali e la autorimessa con attiguo magazzino a servizio, sono uniti funzionalmente ed utilizzati dalla proprietà (Esecutato) per lo svolgimento di attività commerciale.

(Le visure storiche dei beni pignorati, le planimetrie catastali, l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa sono uniti alla presente CTU (*Allegato n.2*).

1.4. Univoca individuazione del bene

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella sua trascrizione, nel certificato notarile in atti, e nella visura esperita nel corso delle operazioni, corrispondono e consentono l'univoca individuazione del bene pignorato.

1.5. Corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto:

Le planimetrie depositate al catasto urbano Comune di Castelfiorentino (FI), corrispondono allo stato di fatto ad eccezione della mancata rappresentazione grafica dei pilastri al centro dei due locali commerciali, omissione attribuibile ad un mero errore grafico.

1.6. Intestatario catastale e esecutato

L' intestatario catastale dei beni in questione risulta essere ESECUTATO
Per la proprietà di 1/1.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento a richiesta di SOVIME SRL per AMCO SPA, derivante da Atto giudiziario del 26/03/2025 (Numero di repertorio [REDACTED] Pubblico ufficiale Ufficiale Gjudiziario Unep Corte di Appello Di Firenze - Codice fiscale 800 166 50485, Sede FIRENZE (FI) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di PISA – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VOLTERRA il 07.05.2025, presentazione n. 5, Registro Generale n. 3756, Registro Particolare n. [REDACTED].

Soggetti:

A favore

a) AMCO – Asset Management Company S.P.A. Sede Napoli (NA) Codice fiscale 05828330638 - Per Il diritto di PIENA PROPRIETA' Per La quota di 1/1 dei beni pignorati.

Contro

b) ██████████, nato il 04/06/1965 a Vinci (FI) Sesso M Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 dei beni pignorati - (ESECUTATO)

Unita' Negoziale 1

L'atto di pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti 3 unità immobiliari:

1. NCEU Comune di Castelfiorentino (FI) Foglio 59 particella 50 Subalterno ██████████, C/1 – NEGOZI E BOTTEGHE – VIA DEI PROFETI, 5;
2. NCEU Comune di Castelfiorentino (FI) Foglio 59 particella 50 Subalterno ██████████ C/6 – AUTORIMESSA – VIA DEI PROFETI;
3. NCEU Comune di Castelfiorentino (FI) Foglio 59 particella 50 Subalterno ██████████ C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE – VIA DEI PROFETI, 1.

I dati sopra riportati corrispondono a quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella relativa Trascrizione.

I beni pignorati risultano dunque univocamente determinati.

3. ATTO DI PROVENIENZA

Come riportato nel certificato ipotecario in atti, i beni risultano pervenuti all' esecutato Sig ██████████ in forza di Atto pubblico notarile di compravendita autenticato dal notaio Arangio Corrado di Castelfiorentino, in data 12/06/2002, Rep. n. ██████████ registrato a Empoli (FI) il 28/06/2002 al n. ██████████ serie 1V e trascritto a Volterra il 28/06/2002, Registro generale n. 5678 Registro particolare n. ██████████

A favore di ██████████ ESECUTATO

Contro: ██████████ &C. con sede in Castelfiorentino (FI) c.f. ██████████ per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Castelfiorentino (FI).

Si allega copia dell'atto reperito fornitomi dalla proprietà (allegato 8).

Precedentemente la soc. ██████████ S.n.c. Di ██████████ &C. ha acquistato il bene in virtù di atto rogato notaio Arangio Corrado in data 14/07/2000 rep ██████████

Foto 1 - foto aerea con individuazione dell'immobile

Caratteristiche del fabbricato di cui costituiscono porzioni i beni pignorati:

Il compendio immobiliare pignorato consiste in n. 3 u.i., di cui due locali commerciali ed una autorimessa con annesso un locale di deposito, tutti fra loro adiacenti e comunicanti, posti al piano terreno di un fabbricato condominiale sito in Comune di Castelfiorentino (FI) Via dei Profeti n.1 e 5.

Il suddetto fabbricato ha destinazione residenziale, e deriva in parte da un ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato residenziale di epoca antecedente al 1967. Si tratta quindi di due edifici accostati - tipo in linea, elevati su tre livelli fuori terra ed uno interrato destinato a garage/cantine. Il corpo di fabbrica dal disegno lineare, ha la facciata intonacata di colore beige con riquadrature e marcapiano in cemento, le logge chiuse da tende da sole di colore chiaro, hanno parapetti in muratura di colore grigio chiaro.



foto 3 - Facciata principale su via dei Profeti

I due locali commerciali "immobile 1" e "immobile 2" sono posti l'uno a sinistra e l'altro a destra dell'atrio di ingresso dell'edificio condominiale al civico n. 3, l'autorimessa "immobile 3", posta a destra dei predetti locali commerciali, ha accesso sul fronte tergale mentre ed il locale deposito ad essa collegato ha accesso pedonale dalla via dei Profeti tramite resede a comune.

Tipologia costruttiva:

Trattasi di costruzione verosimilmente parte in muratura tradizionale e parte in cemento armato, con solaio in laterocemento e tavelloni e solai a voltine nella autorimessa (vedi Immobile 3).

La copertura con tetto a falde con massetto di pendenza impermeabilizzato, con manto di copertura in marsigliesi.

Le tamponature esterne sono a cassa vuota costituite da due file di muratura in forato con interposto materasso isolante.

Finiture fabbricato:

Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco/giallo chiaro e grigio.

Stato d'uso e manutenzione del fabbricato:

Da un esame visivo il fabbricato si presenta in medio stato di manutenzione, in alcuni punti delle pareti esterne al piano terreno appaiono tracce di umidità di risalita lo stesso si rileva nella manutenzione della pavimentazione dei camminamenti esterni (di proprietà comunale) il cui supporto in alcuni punti risulta avvallato.

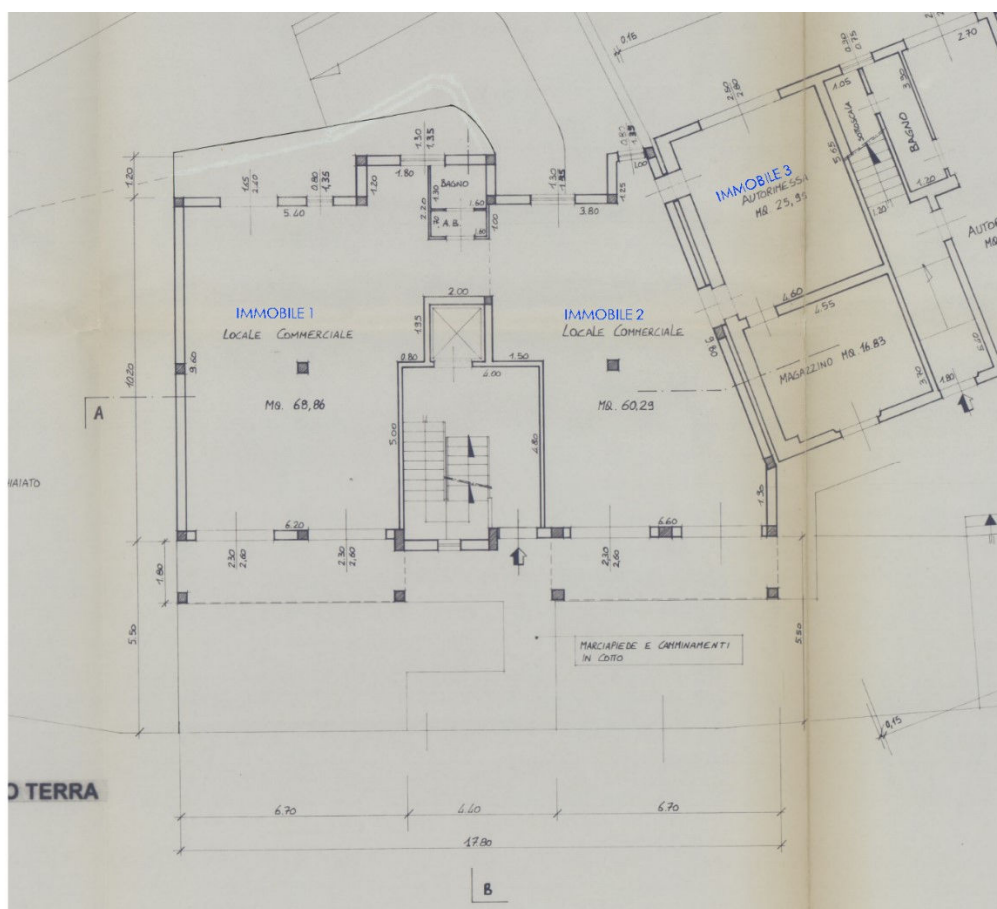


Figura 1 – planimetria dello stato legittimo

Immobile 1 - locale commerciale

Locale commerciale posto al piano terra a sinistra del vano scale condominiale civico n.3 della predetta via, della superficie complessiva di circa metri quadrati 69, dotato di servizio igienico con disimpegno, costituito da un unico grande vano di forma prevalentemente rettangolare, con altezza pari a 3.00 ml., con accesso sul fronte strada tramite resede e portico esclusivi di superficie complessiva di metri quadrati 36, infine una porta sul retro che comunica con la corte condominiale tergale.

Materiali e finiture:

I materiali di finitura sono di qualità media e si trovano in buono stato di manutenzione.

Le pareti sono tinteggiate colore bianco, il pavimento è rivestito in piastrelle in gres colore chiaro; il servizio igienico è dotato di w.c. e lavabo. Gli infissi esterni, finestre e porte finestre, sono costituiti da telaio in metallo e vetro protetti tutti da grata in metallo.

Lo stato di manutenzione generale è buono in considerazione dell'epoca di costruzione, non risultano evidenti tracce di umidità.

Impianti:

Sono presenti e funzionanti, l'impianto elettrico sottotraccia tipo sfilabile sottotraccia sia per gli interni che per l'illuminazione esterna, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di allarme volumetrico, impianto di condizionamento tipo monosplit, non è presente l'impianto di riscaldamento.

Tutti gli impianti conformi alle normative di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

Il locale è ben orientato e dotato di ampia aerazione ed illuminazione naturale.

Si precisa che il bene è unito funzionalmente con il locale commerciale (Immobile 2), ed ha accesso da quest'ultimo.

Quanto oggetto della presente perizia è meglio rappresentato nella documentazione fotografica che si allega. (allegati nn 5)

Immobile 2 – locale commerciale

Locale commerciale posto al piano terra a destra del vano scala condominiale civico 3, con accesso dal civico 5 di detta via, costituito da un unico grande vano della superficie complessiva di circa metri quadrati 60, con portico sul fronte da cui ha accesso attraverso un tratto di resede condominiale (sub. 519).

Il suddetto portico è gravato da servitù di passo e sosta temporanea per carico scarico merci da parte dei condomini serviti dal confinante vano scale (sub. 510).

Si precisa che il bene è unito funzionalmente con il fondo commerciale (Immobile 1) e con l'autorimessa-deposito (Immobile 3).

Materiali e finiture:

I materiali di finitura sono di qualità media e si trovano in buono stato di manutenzione.

Le pareti sono tinteggiate colore bianco, il pavimento è rivestito in piastrelle in gres colore chiaro. Gli infissi esterni, finestre e porte finestre, sono costituiti da telaio in metallo e vetro protetti tutti da grata in metallo.

Lo stato di manutenzione generale è buono in considerazione dell'epoca di costruzione, non risultano evidenti tracce di umidità.

Impianti:

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico sottotraccia tipo sfilabile sottotraccia sia per gli interni che per l'illuminazione esterna, gli impianti di allarme e di condizionamento tipo monosplit indicati nel precedente "immobile 1" servono entrambi i locali in oggetto. (non è presente l'impianto di riscaldamento. Tutti gli impianti conformi alle normative di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

Il locale è ben orientato e dotato di ampia aerazione ed illuminazione naturale.

Si precisa che il bene è unito funzionalmente con il locale commerciale (Immobile 1) e con l'autorimessa-magazzino (immobile 3).

Quanto oggetto della presente perizia è meglio rappresentato nella documentazione fotografica che si allega. (allegati nn 5)

Immobile 3 -autorimessa e magazzino di servizio

Autorimessa attigua al predetto locale commerciale (SUB 518), avente accesso carrabile attraverso resede (SUB. 542) e corte condominiale tergale (SUB. 515), con annesso piccolo magazzino di servizio comunicante ed avente quest'ultimo, ingresso pedonale sul fronte principale attraverso resede condominiale (SUB.520).

Materiali e finiture:

Le finiture presenti nelle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono di tipo civile, le pareti sono tinteggiate colore bianco, il pavimento è rivestito in gres colore chiaro. L'autorimessa è dotata di porta basculante in acciaio, mentre il magazzino di servizio è dotato di porta in metallo e vetro protetta grata metallica antintrusione.

Lo stato di manutenzione è buono in considerazione dell'epoca di costruzione, non risultano evidenti tracce di umidità.

Impianti:

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico sottotraccia tipo sfilabile sottotraccia sia per gli interni che per l'illuminazione esterna, l'impianto idrico. In occasione del sopralluogo, non sono stati forniti i certificati di conformità di detti impianti.

Quanto oggetto della presente perizia è meglio rappresentato nella documentazione fotografica che si allega. (allegati nn 5).

Consistenza dei beni pignorati

Immobile 1

La superficie utile è pari a mq 72,00

La superficie commerciale è pari a mq 87.

Immobile 2

La superficie utile è pari a mq 60,00

La superficie commerciale è pari a mq 71

Immobile 3

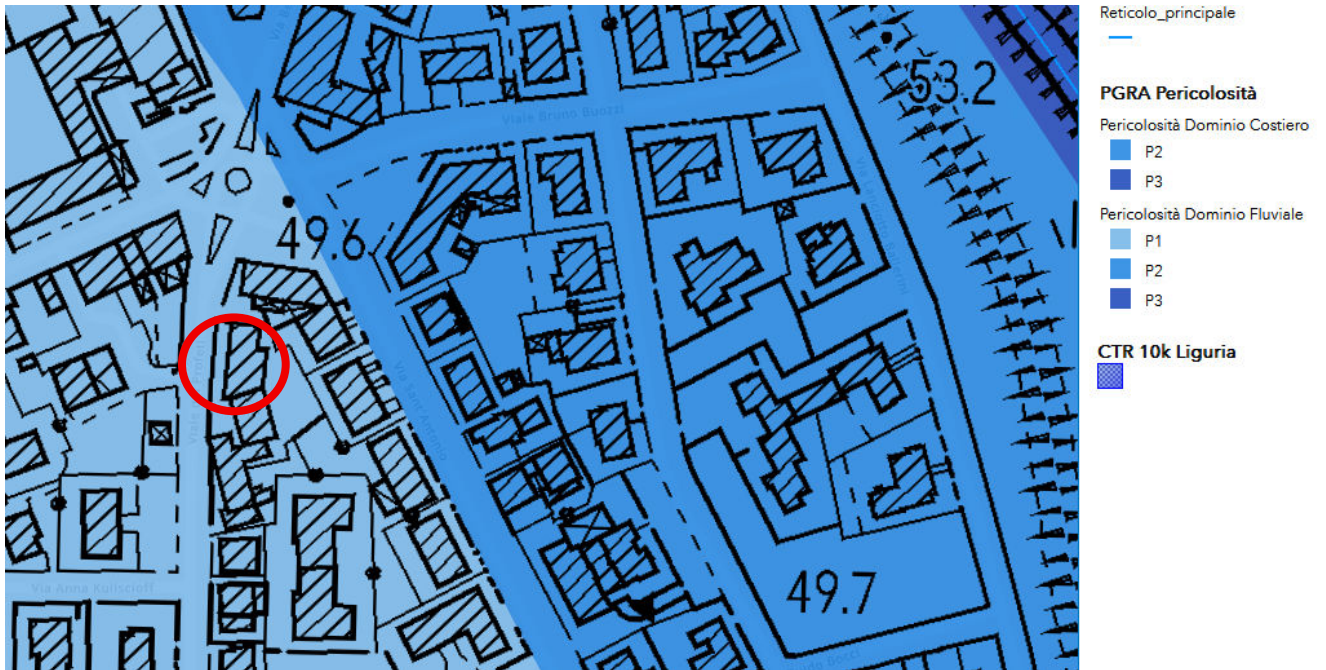
La superficie utile è pari a mq 43,00

La superficie commerciale è pari a mq 41

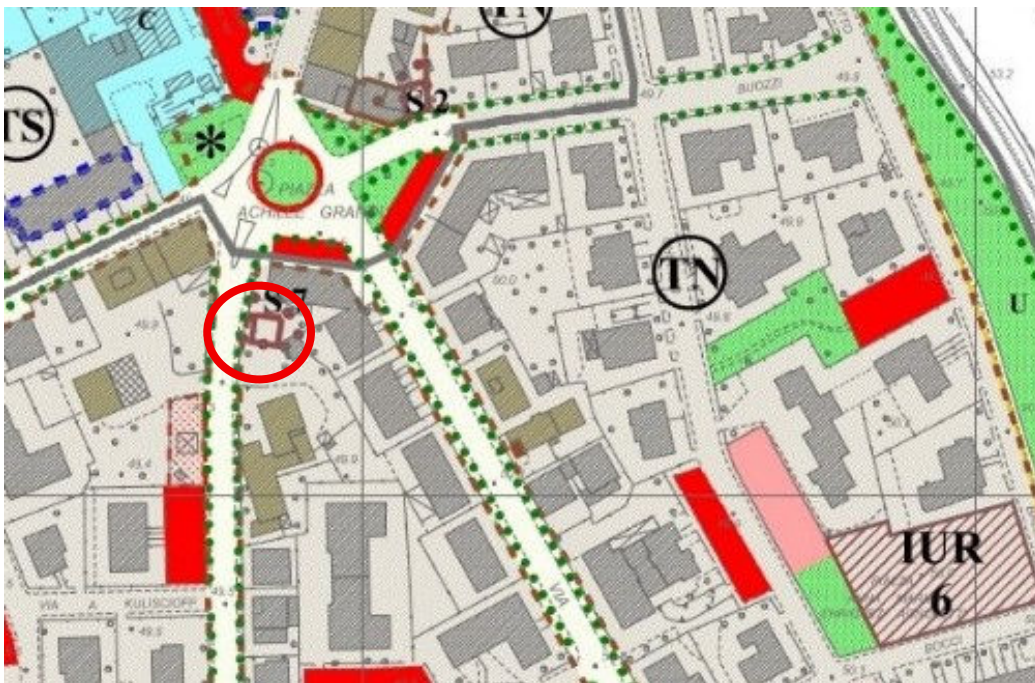
Situazione condominiale:

Il condominio è provvisto di amministratore nella persona del dott. Tommaso Ciulli dello studio di amministrazioni [REDACTED] il quale su richiesta della scrivente tramite email del 15/09/2025, forniva le seguenti informazioni in merito alla situazione condominiale delle unità in oggetto:

1. *Spese annuali: 535,00 circa*
2. *Non ci sono spese straordinarie deliberate;*
3. *Il debito dei due anni precedenti risulta pari ad euro 1.123,63;*
4. *Quota millesimale: Immobile 1 = 66,00 millesimi
Immobile 2 + Immobile 3 = 79,00 millesimi*
5. *Non sono a conoscenza di altri procedimenti giudiziari;*
6. *Non so se l'immobile è occupato.*



Pericolosità idraulica P1 (Estratto mappa PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni))



Estratto carta D Capoluogo del R.U

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

Allo stato attuale il compendio immobiliare risulta in uso dal legittimo proprietario sig. [REDACTED] (ESECUTATO) chi vi svolge attività di commercio di articoli caccia e pesca.

Come risulta dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Montespertoli (FI) in data 25.09.2025 ed unito alla presente relazione (Certificato contestuale - All. 6), il sig. [REDACTED] ha la residenza in Comune di Montespertoli (FI), via Ortimino,19.

Locazioni:

Indagine presso l'Agenzia delle Entrate

In data 23/09/25 mi rivolgevo a mezzo PEC ai competenti Uffici della Agenzia delle Entrate chiedendo di verificare la presenza di eventuali atti di locazione dei beni pignorati registrati presso la medesima Agenzia.

In data 25/09/25 la Agenzia delle Entrate mi comunicava a mezzo PEC che ad oggi, dai dati in possesso della Agenzia medesima, a nome dell'esecutato non risultano contratti di locazione in essere. (All. 6-1)

Le unità immobiliari verranno quindi stimate come libere.

6. FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sulla base del certificato ipotecario agli atti di causa, delle risultanze delle visure catastali ed ipotecarie e delle indagini compiute dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze ed il Tribunale di Firenze, la sottoscritta C.T.U. espone che alla data del 10-10-2025 risultano le seguenti formalità inerenti i beni pignorati.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni:

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.:

Come da richiesta inviata all'Amministratore del Condominio dott. Tommaso Ciulli dello studio di amministrazioni [REDACTED] e come sua gentile risposta del 18.09.2025 (documenti uniti alla relazione in Allegato n.1) si riporta quanto segue:

1. *"Spese annuali: 535,00 circa*

2. *Non ci sono spese straordinarie deliberate;*
3. *Il debito dei due anni precedenti risulta pari ad euro 1.123,63;*
4. *Quota millesimale: Immobile 1 = 66,00 millesimi
Immobile 2 + Immobile 3 = 79,00 millesimi*
5. *Non sono a conoscenza di altri procedimenti giudiziari;*
6. *Non so se l'immobile è occupato".*

Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione:

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:

I beni in oggetto sono gravati da servitù derivanti dalla condominialità delle unità immobiliari. (All. 8).

Vincoli normativi, edificatori, storici, artistici, paesaggistici:

Dalle indagini effettuate, l'area su cui insistono gli immobili pignorati non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39).

7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA.

Sulla scorta della certificazione notarile, scaricata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T, nonché a seguito delle recenti verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, la sottoscritta C.T.U. espone che, alla data del 25.09.2025, risultano a carico dei beni pignorati le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente:

Iscrizioni pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Arancio Corrado del 12 giugno 2002 repertorio n. ██████████ iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 28/06/2002 al numero generale ██████████ a favore

di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena, codice fiscale 0088406526 domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) piazza Salimbeni 3, per capitale di euro 181.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 362.000,00, durata vent'anni, a carico di [REDACTED] nato a Vinci (FI) in data 4 giugno 1965 codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni:

- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno [REDACTED]
- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno [REDACTED]
- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno [REDACTED]

siti in Comune di Castelfiorentino (FI).

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 24 maggio 2022 hai i numeri 4772/716 di rettifica (rinnovazione).

Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Arangio Corrado del 12/06/2002 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Volterra in data 24/05/2022 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena, codice fiscale 0088406526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) piazza Salimbeni 3, per capitale di euro 181.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 362.000,00, durata vent'anni, a carico di [REDACTED] nato a Vinci (FI) in data 4 giugno 1965 codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni:

- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno [REDACTED]
- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno [REDACTED]
- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno [REDACTED]

siti in Comune di Castelfiorentino (FI).

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Volterra il 28/06/2002 al n. generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili: atto ufficiale giudiziario UNEP Corte d'appello di Firenze del 26 Marzo 2025, repertorio numero [REDACTED] e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Volterra in data 7 maggio 2025 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di AMCO – asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli (NA) c.f. 05828330638

A carico di ██████ nato a Vinci (FI) in data 4 giugno 1965 codice fiscale ██████

per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni:

- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno ██████
- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno ██████
- NCEU Foglio 59 Particella 50 Subalterno ██████

siti in Comune di Castelfiorentino (FI).

Dall' ispezione ipotecaria eseguita in data 10/10/2025 non sono state rilevate altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle sopra elencate (Allegato 07).

Oneri di cancellazione a carico della procedura

Annotamento per Cancellazione di Iscrizione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario:

Tassa Ipotecaria €. 35,00

Annotamento per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento immobiliare:

Imposta Ipotecaria	€. 200,00
Bolli	€. 35,00
Tassa Ipotecaria	€. 35,00
Totale	€. 294,00

8 . SPESE CONDOMINIALI

In data 15/09/25 mi rivolgevo a mezzo posta elettronica all'Amministratore del condominio di cui fanno parte i beni pignorati chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 18/09/25 l'Amministratore del Condominio dott. ██████ dello studio di amministrazioni ██████ mi rispondeva a mezzo posta elettronica (documenti uniti alla relazione in Allegato n. 1) come segue:

1. Spese annuali: 535,00 circa

2. Non ci sono spese straordinarie deliberate;
3. Il debito dei due anni precedenti risulta pari ad euro 1.123,63;

Come mi ha riferito l'amministratore con risposta email del 02.10.2025, i millesimi dell'autorimessa Immobile 3 (sub. 521), sono accorpati ai millesimi del fondo commerciale Immobile 2 (sub. 518).

9 . REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

Accesso atti presso Ufficio visure Comune di Castelfiorentino (FI)

In data 21/07/25 mi rivolgevo a mezzo PEC (vedi allegato) all'Ufficio visure del Comune di Castelfiorentino (FI) chiedendo ricerca di archivio e l'accesso alle pratiche edilizie inerenti i beni pignorati.

In data 17/09/25 effettuavo l'accesso agli atti in presenza presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Castelfiorentino (FI), visionando le pratiche edilizie che hanno legittimato gli interventi edilizi sugli immobili pignorati.

Titoli edilizi

Ai fini dell'articolo 40 della legge 28 Febbraio 1985 numero 47 e sue integrazioni e modifiche, la costruzione dell'originario corpo di fabbrica poi ristrutturato ed ampliato, che contiene al piano terra l'autorimessa (Immobile 3), è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Il fabbricato che contiene al piano terra i due locali commerciali, è stato edificato in ampliamento del suddetto corpo di fabbrica, giusta concessione edilizia a ristrutturare ed edificare in data 14 settembre 2000 numero **2000/69**, a cui hanno fatto seguito le due varianti:

C.E. numero **2001/649/2** rilasciata in data 26/04/2002 e **variante** ai sensi dell'articolo 39 della L.R.n. 52/99, prot. **4834**, Pratica edilizia n. **251/2002** presentata in data 6 maggio 2002, regolarmente accolta.

Certificati di abitabilità/agibilità

Nelle pratiche visionate è presente certificato di abitabilità inerente il bene pignorato n. **8581** del **24/07/2002** attestazione a firma del geom. XXXXXXXXXX

Regolarità urbanistico-edilizia

Sulla base delle risultanze della verifica visiva dello stato dei luoghi di cui ai sopralluoghi effettuati, (il rilievo metrico è risultato difficoltoso a causa degli arredi fissi costituiti da scaffalature su tutte le pareti) e degli accertamenti svolti dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici del Comune di Castelfiorentino e dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata la sostanziale

corrispondenza con gli elaborati di progetto ad eccezione del diverso posizionamento della apertura fra il locale commerciale (Immobile 2) e l'autorimessa.

Si precisa che le parti comuni del fabbricato non sono state oggetto di verifica della regolarità edilizia e urbanistica, così come non sono stati effettuati riscontri in merito alla sagoma degli edifici ad al suo posizionamento nel lotto, in quanto l'attività tecnica necessaria supportata anche da strumenti di rilievo topografico esula dall'incarico conferito. Il tutto viene meglio indicato negli elaborati grafici di rilievo (Allegato 04).

Situazione Catastale

Le unità immobiliari in oggetto sono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino - dichiarazione prot. n.ro 000188674 del 04.06.2002 - ad eccezione della mancata rappresentazione (a causa di refuso grafico), dei pilastri al centro dei due locali commerciali.

10 . VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La stima del valore viene effettuata con il metodo del confronto del mercato conosciuto con il termine MCA, acronimo derivato dall'inglese Market Comparison Approach, che consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con immobili simili (comparabili) di cui si conoscono prezzo e caratteristiche per poi determinare i prezzi marginali di ciascuna caratteristica e infine il valore del bene da stimare, detto anche Subject.

Nella ricerca di beni immobili comparabili, oltre alle conoscenze proprie del mercato immobiliare da parte della sottoscritta CTU, sono stati considerati beni oggetto di esecuzione forzata; nel caso in esame, la ricerca sul sito delle Aste pubbliche "<https://www.portaleaste.com/>", ci ha restituito dati utili relativi a immobili limitrofi ai beni in oggetto. Inoltre sono state consultate agenzie immobiliari della zona, confrontando i risultati con i dati delle tabelle dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del BorsinoImmobiliare.it e della rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore).

Comparabili

A) - sul sito delle Aste pubbliche "<https://www.portaleaste.com/>", ci ha restituito dati utili relativi a immobili limitrofi ai beni in oggetto.

<https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2369361-Garage-o-autorimessa-Piazza-Salvo-dAcquisto-Castelfiorentino>.

B) - E' stata consultata la banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento al 2 semestre dell'anno 2024, per il Comune di Castelfiorentino (FI) Fascia/zona: centrale capoluogo

- **per negozi** in stato di conservazione normale risultano per la Superficie Lorda i seguenti valori: *minimo €/mq 650,00 - massimo €/mq 1300.00*
- **per magazzini** in stato di conservazione normale risultano per la Superficie Lorda i seguenti valori: *minimo €/mq 450,00 - massimo €/mq 900.00*

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: FIRENZE
 Comune: CASTELFIORENTINO
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
 Codice zona: B3
 Microzona: 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	
Magazzini	Normale	450	900	L	2,2	4,4	L
Negozi	Normale	650	1300	L	3	5,9	L

Stampa

- **per box autorimesse** in stato di conservazione normale risultano per la Superficie Lorda i seguenti valori: *minimo €/mq 600,00 - massimo €/mq 800.00*

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: FIRENZE
 Comune: CASTELFIORENTINO
 Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
 Codice zona: B3
 Microzona: 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	950	1400	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	950	L	2,1	3,1	L
Box	Normale	600	800	L	2,3	3,1	L
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	4	5,9	L

Stampa

La banca dati dei prezzi immobiliari dichiarati dell'Agenzia del Territorio nel periodo 2024 - giugno 2025³, ha restituito un valore medio di compravendita per unità immobiliari a destinazione commerciale pari ad Euro 1000/mq.

C) - Sono state consultate agenzie immobiliari operanti nella stessa zona dell'immobile in oggetto prendendo in esame annunci immobiliari recenti relativi ad immobili in Comune di Castelfiorentino zona centrale aventi perlopiù le medesime caratteristiche degli immobile oggetto di perizia.

Per i immobili commerciali:

- Riferimento e data annuncio : Codice 42/24 - Prezzo dell'immobile 70.000 € - superficie immobile commerciale mq 93 - valore unitario 753€/m² - Professionista Morreale & Ceroni - https://www.idealista.it/immobile/30821591/?xtmc=1_6_locale-commerciale-castelfiorentino&xtr=0

- Riferimento e data annuncio : Codice 20/25 - Prezzo dell'immobile 45.000 € - superficie immobile commerciale mq 64 - valore unitario 703€/m² - Professionista Morreale & Ceroni - https://www.idealista.it/immobile/32200898/?xtmc=1_6_locale-commerciale-castelfiorentino&xtr=0

- Riferimento e data annuncio : Codice dell'annuncio 0065 - Prezzo dell'immobile 80.000 € - superficie immobile commerciale mq 80 - valore unitario 1000€/m² - Professionista - Professionista MAURIZIO BAGNOLI - https://www.idealista.it/immobile/33100998/?xtmc=1_6_locale-commerciale-castelfiorentino&xtr=0

per l'autorimessa:

<https://www.idealista.it/immobile/30781640/>

RIF. IMM. : CV8051 In vendita a Castelfiorentino ampio garage di 35 mq Euro 18.000

<https://www.subito.it/garage-e-box/ampio-e-zona-comoda-firenze-612195707.htm>

RIF. IMM. : ID: 612195707 - Garage 30 mq vicino al campo sportivo. Piano terra con entrata indipendente. Nessuna spesa condominiale. Euro 25.000

D) - non sono stati reperiti atti di compravendita recenti, di un immobili limitrofi alle unità pignorate.

³ <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca#>

Tutti i comparabili presi ad esame sono situati a breve distanza dallo stesso complesso immobiliare in cui sono ubicati i subjects da valutare.

Analisi del segmento di mercato

Trattasi di n. 2 (due) locali commerciali e di n. 1 (una) autorimessa con locale deposito, situati al piano terra di piccolo edificio condominiale in via dei Profeti 1 e 5, in Comune di Castelfiorentino il tutto come meglio descritto al CAPITOLO 4 della presente perizia.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, si è tenuto conto del segmento di mercato definito rispetto ai seguenti principali parametri riepilogati nella tabella n. 2 che segue:

Tab.1 – Analisi del segmento di mercato

PARAMETRO	ANALISI
Localizzazione	Centrale
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale – residenziale (autorimessa)
Tipologia immobiliare	Locale commerciale / autorimessa in condominio
Tipologia edilizia	Edificio in linea su tre piani fuori terra e seminterrato
Dimensioni	Medio
Caratteri della domanda e dell'offerta	Privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Tipo di intermediazione	Privati

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente per determinare una scala di valori (coefficienti correttivi) da attribuire alle superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima.

Si riportano di seguito la tabella con l'indicazione delle superfici delle rispettive tre u.i.:

Tab.2a - Immobile 1 – LOCALE COMMERCIALE VIA DEI PROFETI 1 PT

Superfici coperte calpestabili (escluso murature)	Superficie mq
Locale commerciale	69.00
Disimpegno	1.12
W.c.	2.00
Totale Superfici coperte calpestabili (100%)	72.00

Superfici scoperte pertinenze accessori-Balconi, terrazzi e simili comunicanti	Superficie mq
portico 12 mq x 25% =	3.00 mq
resede 21 mq x 10% =	2.00 mq
Superfici murature esterne e tramezzi interni	Superficie mq
Superfici	8.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	87.00

La superficie utile è pari a mq 72,00

La superficie commerciale è pari a mq 87.

Tab.2b - Immobile 2 – LOCALE COMMERCIALE VIA DEI PROFETI 5 - PT

Superfici coperte calpestabili (escluso murature)	Superficie mq
Locale commerciale (100%)	60.00
Superfici scoperte pertinenze accessori-Balconi, terrazzi e simili comunicanti	Superficie mq
portico 12 mq x 25% =	3.00 mq
Superfici murature esterne e tramezzi interni	Superficie mq
Superfici	8.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	71.00

La superficie utile è pari a mq 60,00

La superficie commerciale è pari a mq 71

Tab.2c - Immobile 3 – AUTORIMESSA E LOCALE DEPOSITO VIA DEI PROFETI PT

Superfici coperte calpestabili	Superficie mq
Locale autorimessa = mq 26.00	
Sup commerciale = 100%	26.00
Locale deposito = ma 17	
Sup commerciale = 60%	10
Superfici coperte calpestabili	43
Superfici murature esterne e tramezzi interni	Superficie mq
Superfici	5.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	41.00

La superficie utile è pari a mq 43,00

La superficie commerciale è pari a mq 41

HBU - HIGHEST AND BEST USE**Immobile 1 Immobile 2: Locali commerciali**

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei compendi immobiliari in oggetto, L'uso attuale rappresenta il migliore uso tra quelli potenzialmente possibili.

Immobile 3 : autorimessa-deposito

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, L'uso attuale rappresenta il migliore uso tra quelli potenzialmente possibili.

I dati degli immobili oggetto di stima (subject) e i dati dei comparabili sono riepilogati nelle tabelle MCA. ⁴

La superficie adottata per la stima è la S.E.L. (superficie esterna lorda) come definita dagli EVS European Valuation Standard 2016.

Tab. 3a – Dati del Subject – Immobile 1

Descrizione sintetica	negozio
Diritti e quota	1/1 di Piena proprietà
Epoca di costruzione	2002
Epoca di ristrutturazione	mai ristrutturato
Destinazione urbanistica	UTOE 6 – Saturazione edilizia
Dati catastali negozio	Foglio di mappa 59 part. 50 sub.517
Destinazione principale fabbricato	residenziale – pt fondi commerciali
Composizione	Ampio vano, w.c., portico, resede
Tipo di superficie	Per la valutazione viene adottata la SEL (Superficie Esterna Lorda) rilevata sul luogo
Superficie calpestabile interna	Mq 72
Superficie comemrciale	Mq 87
Area esterna condominiale quota	Mq-
Accessibilità ai sensi della L.13/89	Il fabbricato è adeguabile
Livello di piano	Terra
Numero servizi	1 completo di w.c. lavabo
Stato di conservazione del fabbricato condominiale	Sufficiente- Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione.
Stato di conservazione unità immobiliare	L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione non sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
riscaldamento	Impianto assente

⁴ cfr. Rapporto di valutazione MCA - all 10

Condizionamento	– è presente condizionamento monosplit.
Classe energetica	Non determinata (probabile G)
Esposizione	Doppi esposizione : OVEST e SUD buona esposizione, orientamento favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.
Luminosità	Ambienti e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.
finiture	Sufficienti- Le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

Tab. 3b – Dati del Subject – Immobile 2

Descrizione sintetica	negozio
Diritti e quota	1/1 di Piena proprietà
Epoca di costruzione	2002
Epoca di ristrutturazione	mai ristrutturato
Destinazione urbanistica	UTOE 6 – Saturazione edilizia
Dati catastali negozio	Foglio di mappa 59 part. 50 sub.518
Destinazione principale fabbricato	residenziale – pt fondi commerciali
Composizione	Ampio vano, portico,
Tipo di superficie	Per la valutazione viene adottata la SEL (Superficie Esterna Lorda) rilevata sul luogo
Superficie calpestabile interna	Mq 60
Superficie commerciale	Mq 71
Area esterna condominiale quota	Mq-
Accessibilità ai sensi della L.13/89	Il fabbricato è adeguabile
Livello di piano	Terra
Numero servizi	Assente
Stato di conservazione del fabbricato condominiale	Sufficiente- Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione.
Stato di conservazione unità immobiliare	L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione non sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
riscaldamento	Impianto assente
Condizionamento	– è presente condizionamento monosplit.
Classe energetica	Non determinata (probabile G)
Esposizione	Doppi esposizione: OVEST e SUD

	buona esposizione, orientamento favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.
Luminosità	Ambienti e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.
finiture	Sufficienti- Le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

Tab. 3c – Dati del Subject – Immobile 3

Descrizione sintetica	Autorimessa e magazzino di servizio
Diritti e quota	1/1 di Piena proprietà
Epoca di costruzione	Ante '67
Epoca di ristrutturazione	2002
Destinazione urbanistica	UTOE 6 – Saturazione edilizia
Dati catastali autorimessa - deposito	Foglio di mappa 59 part. 50 sub.521
Destinazione principale fabbricato	residenziale – pt autorimessa
Composizione	Vano autorimessa collegata a locale deposito
Tipo di superficie	Per la valutazione viene adottata la SEL (Superficie Esterna Lorda) rilevata sul luogo
Superficie calpestabile interna	Mq 43
Superficie commerciale	Mq 41
Area esterna condominiale quota	-
Accessibilità ai sensi della L.13/89	Il fabbricato è adeguabile
Livello di piano	Terra
Numero servizi	Assente
Stato di conservazione del fabbricato condominiale	Sufficiente- Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione.
Stato di conservazione unità immobiliare	L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione non sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.
riscaldamento	Non previsto per la destinazione
Condizionamento	Non previsto per la destinazione
Classe energetica	Non previsto per la destinazione
Esposizione	Non previsto per la destinazione
Luminosità	Non previsto per la destinazione
finiture	Sufficienti- Le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario.

La valutazione prevede la possibilità di vendita distinta dei tre suddetti immobili.

Tenuto conto che il prezzo al metro quadrato varia in funzione delle dimensioni degli immobili, il valore unitario di stima sarà adeguato alla superficie dell'immobile da stimare.

Si deve comunque precisare che la superficie dei beni deve essere intesa solo come indicativa dell'ordine di grandezza della valutazione, in quanto il valore di mercato risultante è il valore che il bene ha nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura.

Pertanto, sulla base delle indagini suddette e del risultato del rapporto di valutazione MCA (All.10), la sottoscritta ritiene congruo attribuire per ciascun cespite il seguente

VALORE DI MERCATO

IMMOBILE 1 - locale commerciale piano terra C.F. Fg 59 Part. 50 SUB 517

Superficie Commerciale		Prezzo Unitario		Valore Stimato
Mq 87	x	€. 1000,00	=	€. 87.000,00

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE 1 = €. 87.000,00 (Ottantasettemila/00)

IMMOBILE 2 – locale commerciale piano terra C.F. Fg 59 Part. 50 SUB 518

Superficie Commerciale		Prezzo Unitario		Valore Stimato (Arrotondato per difetto)
Mq 71	x	€. 950,00	=	€. 67.000,00

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE 2 = €. 67.000,00 (Sessantasettemila/00)

IMMOBILE 3 – autorimessa-deposito piano terra C.F. Fg 59 Part. 50 SUB 521

Superficie Commerciale		Prezzo Unitario		Valore Stimato (Arrotondato per eccesso)
Mq 41	x	€. 700,00	=	€. 28.700,00

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE 3 = €. 29.000,00 (Ventinovemila/00)

E' compresa nella consistenza la quota proporzionale di spettanza delle parti comuni, individuate come per legge, consuetudine e destinazione (come già dettagliato nel capitolo 1- descrizione catastale). Vedasi elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegato (all. n 2).

11. PREZZO BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a basa d'asta, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un abbattimento pari al circa il 10% che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati in regime di libero mercato ed un trasferimento tramite meccanismi d'asta che comportano una minore possibilità di contrattazione, l' assenza di garanzia dei vizi, la necessità di una disponibilità economica immediata la difficoltà e/o impossibilità di visita al bene, etc.

Al suddetto valore sarà decurtata la quota spettante del debito condominiale per l'anno in corso pari a un totale di € . 1.123,63 (millecentoventitre/63).

il valore finale sarà arrotondato al migliaio di euro più prossimo. Il tutto come di seguito esposto.

Immobile 1

(valore commerciale -10% ca. – debito condominiale)

Valore del bene € .87.000,00 (Ottantasettemila/00)

A detrarre 10% per meccanismi d'asta € . 8.700,00 (Ottomilasettecento/00)

A detrarre debiti condominiali (quota pari a millesimi 66) € 511,50. (Cinquecentoundici/50)

Restano € . 77.788,50 (Settantasettemilasettecentoottantotto/50)

arrotondato per eccesso

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILE 1 : € . 78.000,00 (Settantottomila/00)

Immobile 2

(valore commerciale -10% ca. – debito condominiale)

Valore del bene € .67.000,00 (Sessantaquattromila/00)

A detrarre 10% per meccanismi d'asta € . 6.700,00 (Seimila/00)

A detrarre debiti condominiali (quota pari a millesimi 50) € 387,00 (trecentoottantasette/50)

Restano € . 59.913,00 (Cinquantanovemilanovecentotredici/00)

Arrotondato eccesso

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILE 2 : € . 60.000,00 (Sessantamila/00)

Immobile 3

(valore commerciale -10% ca. – debito condominiale)

Valore del bene €.29.000,00 (Ventinovemila/00)

A detrarre 10% per meccanismi d'asta €. 2.900,00 (Duemilanovecento/00)

A detrarre debiti condominiali (quota pari a millesimi 29) € 225,00 (Duecentoventicinque/00)

Restano €. 25.875,00 (Venticinquemilaottocentosettantacinque/00)

arrotondato per eccesso

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILE 3 : €. 26.000,00 (Ventiseimila/00).

12. PIGNORAMENTO DI QUOTA E DI BENE INDIVISO

Si ritiene che i beni siano sufficientemente appetibili sul mercato locale, in quanto posti in contesto residenziale, servito da mezzi di trasporto pubblico, in sufficiente stato di manutenzione, dotata di servizi di urbanizzazione primaria.

Specifiche in caso di vendita di quota di bene indiviso.

Il pignoramento è riferito al diritto di proprietà per la quota di 1/1 di tutti i beni immobili in oggetto. Date le caratteristiche specifiche dei beni pignorati tutti fra loro collegati funzionalmente, ma dotati ciascuno di autonomia funzionale per l'uso specifico cui sono destinati, la sottoscritta C.T.U. ritiene conveniente suddividerli in tre lotti distinti.

13 - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate mi è stato fatto presente che in caso di cessione di fabbricati strumentali da parte di soggetti passivi IVA si prevedono i seguenti regimi fiscali:

opzione con IVA

IVA secondo la tipologia dell'immobile (10,00% o 22,00%)

imposta di registro euro 200,00

imposta ipotecaria % 3,00

imposta catastale % 1,00

esente IVA

imposta di registro euro 200,00

imposta ipotecaria % 3,00

imposta catastale % 1,00

il tutto salvo aggiornamenti normativi essendo la materia in continua evoluzione.

RIEPILOGO

Per le tabelle riepilogative si rimanda alle le schede riepilogo di ciascuno immobile (vedi allegato).

ATTESTAZIONE DI INVIO ELABORATO PERITALE ALL'ESECUTATA

Per l'attestazione di invio dell'elaborato peritale all'esecutato si rimanda agli Allegati (vedi allegato 1).

La sottoscritta ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatale, rassegna la presente perizia tecnica composta da 36 pagine, oltre n. 10 allegati, compresi tabelle riepilogative e rapporto di stima MCA.

Con osservanza.

Firenze, 13 ottobre 2025

La C.T.U.

Dott. Arch. Maddalena Scopece

Allegati:

- 01: comunicazioni varie (non presente nella copia epurata)
- 02: documentazione catastale – visure e planimetrie catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico.
- 03: documentazione urbanistica – non presente nella copia epurata
- 04: planimetrie
- 05: rilievo fotografico
- 06: certificato contestuale– non presente nella copia epurata
- 07: aggiornamento ispezioni ipotecarie – non presente nella copia epurata
- 08: titolo di provenienza
- 09: tabelle riepilogative come da schema allegato – non presente nella copia epurata
- 10: Rapporto MCA