

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N.252/2024 R.G. PROMOSSO DA *****
SRL CONTRO ***** RIUNITO CON IL PROCEDIMENTO
***** PROMOSSO DA ***** SRL CONTRO *****
***** + 1.
GIUDICE FRANCESCA ROMANA BISEGNA.

RELAZIONE DEL CONSULENTE D'UFFICIO

A) PREMESSA

Il sottoscritto Dr Ing. GIANNI FIORAVANTI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n.1953 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 2141, veniva nominato C.T.U. dal Giudice della esecuzione nel procedimento 252/2024 con provvedimento del 18.10.2024.

Nomina pervenutami tramite PCT unitamente al Verbale di Giuramento dell'esperto.

Incarico conferitomi relativo alla consulenza tecnica d'ufficio, accettato dal sottoscritto e ritrasmesso tramite PCT al Tribunale di Firenze.

Unitamente all'accettazione dell'incarico trasmettevo anche la seguente, dichiarazione:

" Sono l'Ingegnere GIANNI FIORAVANTI nato a Pontassieve (FI) il 18/04/1952 con studio in Firenze, Via Kassel N. 20/2, [REDACTED] libero professionista iscritto all'albo di questo Tribunale;



Esonero l'ufficio dalla responsabilità ex art. 15 l. 836/73 in caso di uso del mezzo proprio per raggiungere l'immobile da stimare".

Successivamente, in data 07/11/2024 sempre tramite pec, mi veniva comunicato dalla Cancelleria la riunione del procedimento con il fascicolo 253/2024 promosso sempre da ***** SRL contro la Sig.ra *****.

I due procedimenti sono stati riuniti per connessione oggettiva di materia in quanto il Sig. ***** e la Sig.ra ***** risultano coniugi in comunione legale dei beni, colpiti entrambi da due diversi atti di pignoramento a favore della ricorrente in quanto hanno acquistato, in proprietà indivisa in ragione di 1/2 ciascuno le due unità immobiliari oggetto di esecuzione: appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato oltre a posto auto scoperto al piano terreno facenti parte del fabbricato condominiale posto in Empoli, Via ***** nn.cc. ** e **.

Al momento dell'acquisto avevano stipulato un contratto di mutuo fondiario per poter pagare il prezzo di vendita delle unità immobiliari suindicate. Nel Verbale di giuramento il giudice **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 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 del custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

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

a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**

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



- c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte 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 AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale dl compendio pignorato, avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare



specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni, o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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



è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode,** sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in **particolare se gli stessi siano registrati,** ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare



se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili**



all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

9. **verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima**



del 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 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 Evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, **di concerto con il custode Isveg**, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti



pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo concessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11. 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.

12. 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.
13. **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, 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;

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

15. **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).

16. L'esperto dovrà 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.

17. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; -
all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente



provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

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

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

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

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati: il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto



dell'art. 161 disp. Att. C.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

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

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

Ricevuto l'incarico procedevo ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e ad effettuare, in data 30/10/2024, comunicazione scritta dell'incarico ricevuto con raccomandata A/R al debitore Sig. ***** presso l'immobile oggetto di esecuzione in comune di Empoli, Via ***** n. ** ed al difensore del creditore procedente per mezzo di posta elettronica certificata.

Nella stessa veniva precisato che si sarebbe effettuato, assieme al custode nominato Istituto ISVEG di Firenze, l'inizio delle operazioni peritali



il giorno 25/11/2024 alle ore 9,30 presso gli immobili pignorati in Via ***** nn. *****.

In data 13/11/2024 richiedevo via mail all'Archivio Notarile distrettuale di Pisa copia dell'atto di Provenienza degli immobili staggiti non presente in atti.

La raccomandata non veniva ritirata per cui alla data ed orario fissato con il Custode, non essendo possibile accedere all'immobile, come da indicazione del Giudice, veniva lasciato apposito avviso da parte del custode, firmato anche da sottoscritto, con il quale si chiedeva all'esecutato di contattare telefonicamente il CTU per non dover eseguire il sopralluogo con l'impiego della forza pubblica e del fabbro.

Sempre in data 25/11/2024, previa richiesta formulata via internet al Comune di Empoli, ho effettuato accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata, al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento.

L'individuazione delle pratiche da visionare era emersa dall'analisi dell'atto di acquisto richiesto via mail all'Archivio Notarile Distrettuale di Pisa.



A seguito dell'avviso, l'esecutato ha contattato telefonicamente il sottoscritto e dopo avere sentito l'ISVEG per la data del nuovo sopralluogo, veniva stabilito che si sarebbe effettuato l'accesso all'appartamento in data 13/12/2024 alle ore 9,30.

Procedevo quindi, assieme ad un collaboratore di studio, ad eseguire accurati rilievi metrici con l'ausilio di strumentazione elettro-ottica e di fettuccia metrica dell'appartamento di civile abitazione al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato oltre che del posto auto al piano terreno; redigevo altresì documentazione fotografica interna ed esterna dell'appartamento e del posto auto scoperto.

Unità immobiliari delle quali in precedenza, avevo eseguito visure e richiesto le planimetrie catastali all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Territorio.

Infine, in data 24/01/2025 effettuavo ispezione ipotecaria negli atti del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze dalla quale è emerso che non vi erano ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti sulle due unità immobiliari, se non quelle già indicate relative alla stipula del mutuo ed ai due



pignoramenti riportate nel certificato ipotecario presente nei fascicoli.

Ciò premesso, dai sopralluoghi e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti, dopo attente analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi verificatisi nella zona per compravendite di immobili simili presso agenzie immobiliari limitrofe, di eventuali valori indicati in perizie redatte in precedenti procedure esecutive riguardanti immobili posti nella stessa zona aventi caratteristiche confrontabili, tenuto conto dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (opportunamente ridotto per tenere conto del fatto che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta), è emerso quanto segue circa i quesiti posti dal G.E.:

- 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 dl 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;

Oggetto della presente procedura esecutiva è il diritto di piena proprietà appartenente agli esecutati Signori ***** e *****
***** , coniugi in comunione legale dei beni in ragione di 1/2 ciascuno, dell'appartamento al piano secondo con annesso locale cantina al piano interrato facente parte del fabbricato condominiale posto in Empoli, Via ***** , n. ** posto auto scoperto al piano terreno avente accesso mediante cancello scorrevole automatizzato dal civico ** della stessa via.

Confini: Via ***** , vano scala e resede condominiale su più lati.

Al Catasto fabbricati del Comune di Empoli le due unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano identificate nel:

- Foglio di mappa ** particella *** subalterno **, Via ***** , piano S1-2 Categoria A/2 di classe 3 consistenza vani 4, superficie catastale di mq 85, Rendita di € 444,15;



- Foglio di mappa ** particella *** subalterno **, Via *****, piano T Categoria C/6 di classe 1 consistenza di mq 12, superficie catastale di mq 11, Rendita catastale di € 24,79.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati negli atti di pignoramento.

Dagli accurati rilievi metrici eseguiti con l'ausilio di strumentazione elettro-ottica, successivamente restituiti in ufficio mediante software Autocad, confrontati con le planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, si è potuto constatare che le planimetrie catastali coincidono con lo stato attuale dei luoghi e che vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed i soggetti eseguiti.

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

- Nota di Trascrizione, Presentazione n. * del *****, Registro Generale n. *****, Registro particolare n. *****. Atto Giudiziario del ***** Repertorio *****.



Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento di immobili. Richiedente Adv. ***** N. ** a favore di ***** S.r.l.

- Il pignoramento riguarda la quota di proprietà indivisa pari ad 1/2 appartenente all'esecutato ***** in comunione legale con il coniuge *****.

- Nota di Trascrizione, Presentazione n. ** del ***** , Registro Generale n. ***** , Registro particolare n. ***** . Atto Giudiziario del ***** Repertorio ***** .

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento di immobili. Richiedente Adv. ***** a favore di ***** .

- Il pignoramento riguarda la quota di proprietà indivisa pari ad 1/2 appartenente all'esecutata ***** in comunione legale con il coniuge ***** .

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;

Per quanto riguarda gli estremi dell'atto di provenienza, come indicato nella certificazione



notarile in atti della Dott.ssa *****
***** i beni in oggetto sono pervenuti ai due
coniugi in comunione legale dei beni, in ragione di
1/2 ciascuno, dalla Signora ***** per atto di
compravendita ai rogiti del Notaio *****,
sede ***** (PI), del ***** Numero
di repertorio ***** , trascritto il 26/02/2008
al n. *****.

Si è inoltre provveduto a richiedere copia dell'atto
di acquisto non presente in atti all'Archivio
Notarile Distrettuale di Pisa.

Non esistono 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;

A) **Appartamento di civile abitazione al piano**
secondo con annessa cantina al piano interrato



*facente parte del fabbricato condominiale posto in
Empoli avente accesso da ***** n.
**.*

*L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a
destinazione residenziale articolato su quattro piani
fuori terra oltre al piano interrato.*

*Ad ogni piano sono stati realizzati quattro
appartamenti, vi sono pertanto complessivamente 16
unità immobiliari di civile abitazione aventi accesso
dal resede condominiale al civico **. Nell'ingresso,
oltre al vano scale, sulla sinistra è stato istallato
il locale ascensore.*

*Dal pianerottolo al piano secondo sulla sinistra
dello sbarco della scala si accede all'appartamento.
L'unità immobiliare è composta da un ampio vano
destinato a zona giorno con cucina-soggiorno dotato
di finestra e porta finestra dalla quale si accede al
balcone laterale.*

*La zona notte è composta da due camere oltre a bagno
- w.c. La camera sul lato ovest dell'edificio è
dotata di porta-finestra che da accesso ad un secondo
balcone.*

*L'ingresso alla cantina al piano interrato avviene
dal corridoio condominiale raggiungibile sia mediante
la rampa di scale che tramite l'ascensore. Il locale*



risulta essere il penultimo a sinistra per chi arriva a tale piano dalla scala condominiale o l'ascensore.

I pavimenti sono in gres con quadri di dimensioni di cm 50, mentre il bagno a mattonelle, sempre in gres di cm 20x20. Sia il Bagno che la zona cottura sono provvisti di rivestimento.

Riguardo agli infissi il portoncino di ingresso è di tipo blindato, gli infissi interni in legno tamburato, quelli esterni: finestre e porte finestre sempre in legno con infissi dotati di vetro camera.

Nel balcone presente sul lato est, che ha accesso dall'ampio soggiorno è stato posizionato il pilozzo e l'attacco per la lavatrice, mentre su quello opposto sul lato ovest è ubicata la caldaia alimentata a gas metano, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio.

Il vano scala condominiale realizzato, come l'intera struttura del fabbricato in calcestruzzo armato, presenta scalini rivestiti in graniglia.

Il portone di accesso agli appartamenti al civico 22 è costituito da un infisso in alluminio anodizzato e vetro, a lato del medesimo si trova il citofono e dall'altra parte le cassette delle lettere.

Gli impianti elettrico, idrico, sono in condizioni normali tenuto conto dell'uso e della vetustà per il



fatto che, per quanto potuto verificare, il fabbricato è stato completato nei mesi di luglio - agosto 1993.

Il posto auto scoperto al piano terreno di proprietà degli esecutati ha accesso dal cancello automatizzato munito di passo carrabile da Via ***** al civico **.

Dai rilievi effettuati, restituiti in studio risulta come l'unità immobiliare destinata ad abitazione identificata nel foglio di mappa ** dalla particella *** subalterno ** abbia una superficie utile di calpestio di mq 74,50 oltre al locale cantina al piano interrato mq 6,10.

Il posto auto scoperto al piano terreno identificato nel foglio di mappa ** dalla particella *** subalterno ** risulta avere una superficie pari a mq 12,50.

Riguardo al condominio per quanto richiesto all'amministratore - ***** di Empoli con mail del 13/12/2024, che ha avuto riscontro stesso mezzo in data 19/12/2024, gli esecutati risultano avere la percentuale di proprietà di 66,26 millesimi delle parti comuni condominiali Tab. A, di 83,53 millesimi della Tab. B scale, di 55,70 millesimi Tab. C Rampa,



di 64,38 millesimi Tab. D Scarico Biologico, di 76,83 millesimi Tab. A1 del Portone Ingresso Condominio.

Per quanto concerne l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, (nel caso il Piano Operativo del Comune di Empoli, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 9 aprile 2024), il fabbricato del quale fanno parte le due unità immobiliari oggetto di esecuzione, ricade in Zona B2 "Ambiti urbani suscettibili di completamento" Art 29 della N.T.A. "Gli ambiti urbani suscettibili di completamento sono parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, parzialmente o totalmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico che, di norma, non presentano particolari valori storico ambientale da salvaguardare"

5. provvedere a riferire 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;

*Da quanto potuto accertare nel sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziale le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano occupate dagli esecutati ***** e *****
***** proprietari della quota indivisa di 1/2 ciascuno, coniugi in Comunione legale dei beni, che vi risiedono.*

Non esistono contratti di affitto

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);

In relazione alle ricerche eseguite si è potuto constatare che non esistono formalità, vincoli o oneri se non quelli di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto richiesto all'amministratore ***** lo stesso con mail del 19/12/2024 ha indicato riguardo alla posizione " *****" alla data suindicata un debito, salvo conguaglio, nei confronti del condominio pari ad € 4.075,93, oltre ad interessi che saranno calcolati al momento del saldo.

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili**



all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sulla scorta della certificazione ipotecaria in atti e dei successivi accertamenti effettuati collegandosi sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze si è riscontrato l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sugli immobili oggetto del pignoramento, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Ipoteca volontaria per la complessiva somma € 164.400,00 di cui € 109.600,00 in linea capitale a favore di ***** con sede in ***** e contro i Signori ***** e ***** in ordine a



Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ai
rogiti Notaio ***** in data *****
Repertorio n. ***** fascicolo n. *****;
formalità iscritta presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Firenze in data
***** al n. *****.

L'ipoteca grava su entrambe le due unità
immobiliari identificate al Catasto fabbricati
del Comune di Empoli nel foglio di mappa ** dalla
particella *** subalterno ** e *** subalterno
**;

- Trascrizione - Verbale di Pignoramento immobili
a favore della Società ***** con sede a
***** contro il Signor *****
*****, giusto verbale debitamente notificato in
data ***** numero di repertorio *****,
formalità trascritta a Firenze il giorno **
agosto *****, Registro Generale n. *****,
Registro Particolare n. *****.

L'ipoteca grava solo sulla quota di comproprietà
del Signor *****;

- Trascrizione - Verbale di Pignoramento immobili
a favore della Società ***** con sede a
***** contro la Signora *****,
giusto verbale debitamente notificato in data *****



numero di repertorio ****, formalità trascritta a Firenze il giorno ** settembre ****, Registro Generale n. *****, Registro Particolare n. *****. L'ipoteca grava sulla quota di comproprietà della Signora *****.

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;

Per quanto indicato dall'amministratore con mail del 19/12/2024 le spese fisse di gestione ammontano a circa € 1.000,00 anno; che le rate non pagate a carico del condominio nell'esercizio 2023 ammontano, a consuntivo, ad € 762,00 e nell'esercizio 2024 ammontano a preventivo a € 1.028,80 salvo conguaglio. Che non sono state al momento deliberate spese di manutenzione straordinaria e che inoltre è stata promossa azione esecutiva nei confronti di ***** (per l'immobile di proprietà *****) che ha portato al pignoramento della busta paga presso



la ***** che sta rimborsando al condominio il debito per il quale all'epoca fu promossa l'esecuzione pari ad € 5.833,00 più € 1.995,00 più € 200 di registrazione dell'ordinanza.

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 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 di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L.47/85 0 46, V co., d.p.r. 380/01,**



specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

*Dalle accurate ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Empoli è risultato che per il fabbricato del quale fanno parte l'appartamento ed il posto auto scoperto, oggetto di esecuzione, è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. *** rilasciata dal Sindaco del Comune di Empoli in data ***** e successive varianti in corso d'opera n. *** del ***** e n. *** del *****. In data ***** è stata rilasciata licenza di abitabilità.*

Dai rilevamenti effettuati durante il sopralluogo, restituiti in studio si è potuto verificare che l'odierno stato dei luoghi, a meno delle tolleranze di Legge, risulta conforme alle Concessioni edilizie rilasciate.

11 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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento se ne è preliminarmente determinata la superficie convenzionale commerciale con criterio analogo a quello indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 All. C.

La stessa coincide con la superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva delle murature interne ed esterne e metà spessore dei muri a confine, ove esistenti, tra le differenti u.i, alla quale va sommata la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive, di ornamento ed a servizio dell'unità immobiliare.

Alla superficie commerciale, come sopra determinata, si sono poi applicati i valori unitari ricavati da procedimenti esecutivi di immobili posti in zone limitrofe ed in base alle ricerche effettuate presso Uffici della P.A (l'OMI tenuto dall'Agenzia delle



entrate riferito al primo semestre del 2024: Comune di Empoli per tale zona Periferica /Ponzano /Corniola /Case Nuove codice di zona D5 che prevede per Abitazioni Civili, valori compresi tra €/mq 1.500 ed €/mq 2.000, per i box valori da €/mq 750 ad €/mq 1.100 riferiti alla superficie lorda considerando gli immobili in condizioni normali.

Sono inoltre state sentite agenzie Immobiliari in Empoli, nonché consultati professionisti operanti nella zona.

Tenuto conto di quanto suindicato, stante le caratteristiche dell'appartamento, visto normale stato di conservazione e manutenzione e la condizione degli impianti, si ritiene di assumere il valore unitario di €/mq 2.000 per l'abitazione €/mq 1.000 per il posto auto scoperto, realizzato sul piazzale interno asfaltato munito di cancello scorrevole con chiave.

Tenuto conto delle raccomandazioni del Giudice, trattandosi di posto auto a servizio dell'appartamento viene individuato un solo lotto.

Il valore ottenuto, determinato in condizione di libero mercato, viene abbattuto del 10% per tener conto che scopo della stima è la determinazione del valore a base d'asta.



Si ha pertanto:

LOTTO NUMERO 1

- Appartamento al piano secondo con annesso locale ad uso cantina al piano interrato avente accesso dal civico ** di ***** n. **.
- Identificato nel Fg. ** dalla Part. *** subalterno **:
- Superficie commerciale mq $78,60 + 15,20 \times 0,25 + 5,50 \times 0,33 = \text{mq } 84,22$ e in c.t. = mq $84,20 \times \text{€}/\text{mq } 2.000 = \text{€ } 168.400$
- Posto auto scoperto munito di accesso carrabile mediante cancello scorrevole automatizzato dal civico n. ** di Via ***** avente una superficie di mq 11.00.
- Valore mq 11 x €/mq €/mq 1.000 = € 11.000

Si ha quindi:

Valore Lotto 1 € (168.400 + 11.000) = € 179.400

e in c.t.

Valore Lotto 1 € 180.000

12 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



- 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, 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;

In considerazione delle caratteristiche suindicate si ritiene che i beni pignorati, stante la loro natura, consistenza, ed ubicazione, possano avere una discreta appetibilità anche al di fuori del mercato immobiliare locale.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà appartenente agli esecutati e stante l'ubicazione si ritiene che non sia conveniente suddividere le due unità immobiliari in caso di asta.



Inoltre trattandosi dell'intera proprietà degli esecutati, il regime impositivo della vendita in asta è soggetto a imposta di registro.

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

LOTTO N.1 Appartamento di civile abitazione al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato facente parte del fabbricato posto in Empoli, Via ***** n. ** e posto auto scoperto al piano terreno, avente accesso carrabile dal cancello automatizzato azionato con chiave dal civico n. ** della stessa via, in buono stato di conservazione:

€ 180.000 x 0.90 = € 162.000

(Eurocentosessantaduemila/00)

Si allega alla relazione:

- 1) Fascicolo fotografico comprendente le fotografie esterne ed interne del bene con punti di ripresa;*
- 2) Copia della piante delle unità immobiliari derivante dai rilievi effettuati con distanziometro e fettuccia metrica restituita in ufficio con software Autocad;*



- 3) Copia della planimetria catastale della u.i.u. richiesta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze - Territorio;
- 4) Tabella riepilogativa;
- 5) Copia dell'avviso di ricevimento della raccomandata a/r all'esecutato di inizio operazioni peritali;
- 6) Pec al legale del precedente inizio operazioni peritali;
- 7) Certificato di residenza;
- 8) Copia dell'atto di provenienza richiesto archivio notarile distrettuale di Pisa;
- 9) Ricevuta di invio tramite raccomandata A/R dell'elaborato peritale agli esecutati.

Firenze, li 27.01.2025

Il consulente tecnico

Dr. Ing. Gianni Fioravanti



