

TRIBUNALE DI FIRENZE

E.I. R.G. 340/2023

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

§

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Identificazione dei beni	11
1.1 Confini e dati catastali dell'u.i. di civile abitazione	11
1.2 Confini e dati catastali dell'u.i. a destinazione autorimessa	12
1.3 Estremi Atto di Pignoramento	12
1.4 Estremi Atto di Provenienza	13
2. Descrizione dei beni	14
3. Possesso dei beni	15
4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	16
5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente ...	17
6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato	18
7. Divisione in lotti	20
8. Valore dei beni	20
8.1 Valore di mercato dei beni	20
8.2 Prezzo a base d'asta	22
9. Pignoramento di quota	23
10. Regime impositivo della vendita	23
Allegati:	23



Rossella Scognamiglio



TRIBUNALE DI FIRENZE

E.I. R.G. 340/2023

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

§

La sottoscritta Ing. Rossella Scognamiglio, nominata in data 6.06.2024 nell'Esecuzione intestata, accettava l'incarico come risulta dalla Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito del 6.06.2024.

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.**

Il G.E. poneva inoltre il seguente quesito:

“Provveda a

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non*

- regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...);*
 - 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - 4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*
 - 5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza*



per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);*
7. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella C.T.U. 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;

- 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. 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 cessionario 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
 - 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. 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).*

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 affitti 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;

Per il deposito della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio il Sig. G.E. concedeva termine sino a 30 giorni prima della data stabilita per l'udienza, che veniva fissata per il giorno 7.11.2024.

Veniva poi presentata Istanza di proroga per il deposito della Consulenza.

§

Come risulta dalla documentazione riportata in Allegato n. 1 alla presente C.T.U., previo accordo preso con il custode nominato ISVEG, la data del sopralluogo veniva stabilita per il giorno 12.07.2024 alle ore 14:30; tramite raccomandata veniva avvertita la parte Esecutata e contestualmente veniva inviato il "Foglio notizie per la parte eseguita".

Alla data stabilita si eseguiva il previsto sopralluogo alla presenza della sottoscritta, del Sig. ██████████ per conto di ISVEG e di una degli Esecutati Sig. ██████████. Si prendeva visione degli immobili pignorati, si eseguiva rilievo geometrico e fotografico constatando che lo stato dei luoghi era molto differente da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali dei luoghi. Si concordava quindi che la scrivente, dopo la visura delle pratiche edilizie presso gli archivi del Comune, avrebbe effettuato nuovo sopralluogo sui luoghi previo accordo tra le parti.

Al momento del sopralluogo si constatava che le unità immobiliari pignorate costituivano un terratetto e che quindi non era presente alcun Condominio.

L'Esecutato comunicava che nell'unità di civile abitazione risultavano residenti lui stesso con la sua famiglia, e la sorella, anche lei eseguita, che risultava disabile.

Si redigeva il verbale del sopralluogo che veniva firmato da tutti i presenti e veniva poi inviato per mail all'Esecutato stesso.

Il nuovo sopralluogo veniva concordato con le vie brevi solo per il 10 dicembre

alle ore 12:45 e il Sig. [REDACTED] come da accordi telefonici permetteva l'accesso.

1. Identificazione dei beni

Il pignoramento riguarda la piena proprietà di un piccolo fabbricato terratetto ubicato nel Comune di Capraia e Limite (FI), con accesso dai n.c. 6 e 8 di Via Gian Domenico Polverosi, composto da una unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani terreno rialzato, primo e sottotetto, oltre autorimessa posta al piano seminterrato, collegate internamente tra loro.

1.1 Confini e dati catastali dell'u.i. di civile abitazione

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani terreno rialzato, primo e sottotetto di un fabbricato del tipo terratetto, ubicata nel Comune di Capraia e Limite, con accesso pedonale dal n.c. 8 di Via Gian Domenico Polverosi e collegata internamente all'altro bene oggetto di pignoramento.

Confini: Via Gian Domenico Polverosi, stessa proprietà, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite, al Foglio di Mappa 19, Particella 40, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 355,06, superficie catastale totale 127 mq.

La visura storica del bene pignorato, la planimetria catastale e l'estratto di mappa sono uniti alla presente C.T.U. in Allegato n. 2.

§

I dati sopra riportati corrispondono a quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella relativa Trascrizione a meno del numero civico della civile abitazione riportato erroneamente pari a 6 che quello dell'altro bene pignorato.

Si precisa che i dati catastali del bene non sono aggiornati al reale stato dei luoghi poiché risultano essere stati eseguiti importanti lavori di ristrutturazione che

ne hanno variato la consistenza e quindi il numero dei vani e la rendita, a seguito di relativa pratica edilizia, ma non risulta essere stata aggiornata la planimetria catastale e di conseguenza la visura.

Il bene pignorato risulta comunque univocamente determinato.

1.2 Confini e dati catastali dell'u.i. a destinazione autorimessa

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato del tipo terratetto, ubicata nel Comune di Capraia e Limite, con solo accesso pedonale dal n.c. 6 di Via Gian Domenico Polverosi e collegata internamente all'altro bene oggetto di pignoramento.

Confini: Via Gian Domenico Polverosi, stessa proprietà, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite, al Foglio di Mappa 19, Particella 40, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 60 mq, Rendita catastale € 238,60, superficie catastale 70 mq.

La visura storica del bene pignorato, la planimetria catastale e l'estratto di mappa sono uniti alla presente C.T.U. in Allegato n. 2.

§

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

Il bene pignorato risulta univocamente determinato.

1.3 Estremi Atto di Pignoramento

L'Atto di Pignoramento deriva da Atto Giudiziario del 22.11.2023 (Repertorio n. 10938/2023), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.12.2023, presentazione n. 11, Registro Generale n. 50243, Registro Particolare n. 37394, A FAVORE DI [REDACTED] [REDACTED]), CONTRO i [REDACTED] (C.F.

07.05.2024 ai NN. 17624/13088 di formalità in FAVORE dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] il
12.04.1921.

§

Da Ispezione Ipotecaria eseguita dalla scrivente non risulta altro Atto che dimostri la Provenienza, comunque nella Certificazione Notarile in Atti del Notaio Niccolò Tiecco ne viene asserita la “*esclusiva, piena ed assoluta proprietà*”.

2. Descrizione dei beni

Sulla base delle planimetrie redatte dalla scrivente di entrambi i beni pignorati e delle fotografie prese durante il primo sopralluogo (prodotte in Allegato n. 3 alla C.T.U.), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi così come rilevato dalla scrivente nel corso delle due ispezioni effettuate.

I beni pignorati costituiscono un piccolo fabbricato terratetto composto da due piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato, con ingresso pedonale dai n.c. 6 ed 8 della Via Gian Domenico Polverosi (fotografie n. 1 e 2), e sono comunicanti internamente tra loro.

Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate a civile.

§

Le fotografie n. 3 e 4 mostrano l'unità immobiliare a destinazione autorimessa ma che in realtà è destinata a taverna ed completa di cucina, non è carrabile presentando dei gradini che hanno sostituito l'esistente rampa. Sempre al piano seminterrato è presente un servizio igienico completo (fotografia n. 5), un palco morto ed una scala a chiocciola (fotografia n. 6) di tipo autoportante per il collegamento con l'unità destinata a civile abitazione.

L'ingresso principale all'unità immobiliare di civile abitazione avviene dalla

pubblica via tramite scala di accesso esterna (fotografia n. 7) ed è corredato da terrazza sulla via (fotografia n. 8). Il piano terreno è composto da cucina / soggiorno (fotografia n. 9), un ripostiglio (fotografia n. 10), una camera (fotografia n. 11) con annesso servizio igienico (fotografia n. 12), ed un disimpegno dove si trovano le scale interne che portano al piano primo (fotografia n. 13).

Al piano primo si trova un camera (fotografia n. 14) con annesso ripostiglio interno (fotografia n. 15) e con accesso al lastrico solare sovrastante il ripostiglio al piano inferiore (fotografia n. 16), un servizio igienico (fotografia n. 17), un'altra camera (fotografia n. 18), ed un disimpegno che porta alle scale interne che conducono al sottotetto (fotografia n. 19).

Al piano sottotetto si trova un grande vano aperto (fotografie n. 20 e 21), delle zone difficilmente accessibili di sottotetto, un locale tecnico ove è installato il generatore di calore (fotografia n. 22) ed un servizio igienico.

§

Le finiture interne delle unità immobiliari sono nuove, le pareti sono tutte tinteggiate o rivestite di mattonelle ceramiche o similari, i pavimenti sono in parte ceramici ed in parte in parquet di legno.

Le scale interne sono rivestite in marmo ad eccezione di quella autoportante a chiocciola.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori.

3. Possesso dei beni

Al momento del sopralluogo i beni pignorati risultavano occupati dagli Esecutati come risulta dai certificati di Residenza e Stato di Famiglia del 14.11.2024, rilasciati dal Comune di Capraia e Limite ed uniti alla presente relazione in Allegato n. 4; più in particolare uno dei due Esecutati, il Sig. [REDACTED] risiede insieme alla moglie ed altre tre persone di cui una minorenni.

4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli atti, 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 20.12.2024** risultano a carico dei beni pignorati le seguenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE rogato dal Notaio Orlando Marianna il 13.04.2011, Repertorio 158429/17101, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14.04.2011 ai NN.13212/8653 di formalità in FAVORE dei Sig.ri [REDACTED] e CONTRO il Sig. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà di entrambi i beni;
- Sul bene di civile abitazione, distinto in Catasto al Foglio 19 Particella 40 e Subalterno 1, si rileva ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emessa dal Tribunale di Trani il 28.12.2005, Repertorio 3606/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.01.2006 ai NN.2735/1597 di formalità in FAVORE di [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/3). Secondo la Certificazione Notarile in Atti a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco detta formalità non è da considerarsi pregiudizievole in quanto il [REDACTED] non risulta essere mai stato proprietario del cespite oggetto della presente relazione.

5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente

Sulla base della documentazione depositata in atti e delle risultanze delle visure catastali 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 20.12.2024**, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA a concessione di Mutuo Fondiario ISCRITTA a Firenze al Registro Particolare 5178 e Registro Generale 23619 del 9/06/2005 a FAVORE di [REDACTED] [REDACTED]) CONTRO l'Esecutato [REDACTED] e L'Esecutata [REDACTED] in qualità di Terza datrice di Ipoteca su ambedue i beni pignorati per le quote di ognuno, per la somma complessiva di € 320.000,00 (quota capitale € 160.000,00);
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo fondiario ISCRITTA a Firenze in data 15.05.2006 ai numeri 23772/5004 a FAVORE di [REDACTED] [REDACTED]) CONTRO l'Esecutato [REDACTED] in qualità di Terza datrice di Ipoteca su ambedue i beni pignorati per le quote di ognuno, per la somma complessiva di € 80.000,00 (capitale di € 40.000,00);
- IPOTECA LEGALE derivante da ruolo emessa [REDACTED] il 16.10.2012, Repertorio 92/4112, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.10.2012 ai NN.30728/4602 di formalità in FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà di ambedue i beni pignorati, per la complessiva somma di € 600.511,18 (capitale di € 300.255,59);

- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili trascritto alla Conservatoria di Firenze il 22.12.2023, presentazione n. 11, Registro Generale n. 50243, Registro Particolare n. 37394, A FAVORE di [REDACTED], [REDACTED], CONTRO i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà indivisa dei beni pignorati.

6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato

Nel presente paragrafo verrà trattata la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento sulla base delle risultanze dello stato dei luoghi di cui ai due sopralluoghi effettuati e degli accertamenti svolti dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici del Comune di Capraia e Limite e dell'Agazia delle Entrate.

Per i beni in questione sono stati rinvenuti i seguenti Atti Edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19 del 27.05.2005 rilasciata a seguito della presentazione di Domanda di Condonò ai sensi della Legge 47/85 del 30.04.1986 prot. n. 2885 per “*ristrutturazione completa*”;
- DIA n. 066/2024 protocollo 6648 del 27.07.2004 per “*piccole modifiche interne ed esterne a fabbricato adibito a civile abitazione*”, Variante Finale e Ultimazione Lavori protocollo 006188 del 26.07.2007

§

Ai sensi del Regolamento Urbanistico attualmente vigente nel Comune di Capraia e Limite, il fabbricato pignorato è inserito in zona A1 “*Centro storico di Capraia Fiorentina e Limite sull'Arno*”, e quindi sono possibili i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3) e ristrutturazione urbanistica.(RU1 e RU2)

§

Il fabbricato è realizzato in data ante 1.09.1967 ed è quindi certamente commerciabile.

Entrambe le unità immobiliari non sono urbanisticamente conformi allo stato dei luoghi risultante dagli elaborati tecnici depositati presso il Comune.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e quello risultante dall'ultima pratica edilizia depositata presso gli Uffici Comunali, emerge:

- per la civile abitazione, la mancata posa in opera di una ringhiera fissa alla porta finestra del piano primo che di fatto rende fruibile a terrazza il lastrico solare esistente a copertura del ripostiglio al piano terreno. Sul lastrico solare è inoltre in opera una sorta di ringhiera amovibile in legno;
- per l'unità immobiliare a destinazione autorimessa, la stessa è oggi adibita a tavernetta con cucina completa a tutti gli effetti, inoltre non potrebbe essere destinata ad autorimessa essendovi dei gradini che hanno sostituito la rampa di accesso a seguito delle pratiche edilizie già menzionate.

Per eliminare le difformità riscontrate è necessario porre in opera la ringhiera fissa prevista in progetto ed eliminare la protezione provvisoria in legno sul lastrico solare che tale deve essere ed inoltre deve essere rimossa la cucina al piano seminterrato.

Il costo ipotizzato per tali interventi può essere verosimilmente stimato in € 1.000,00 comprensivi di IVA.

§

Entrambe le planimetrie catastali dei beni pignorati non sono conformi allo stato dei luoghi non essendo le stese state aggiornate a seguito della presentazione dell'ultima pratica edilizia in Comune, nel 2004.

Il reale stato dei luoghi è quello rappresentato nelle planimetrie redatte dallo scrivente ed unite alla relazione in Allegato n. 3.

7. Divisione in lotti

Trattandosi di due beni comunicanti e di cui uno pertinenza dell'altro, verranno identificati in un unico lotto identificato come Lotto 1.

8. Valore dei beni

8.1 Valore di mercato dei beni

Per la stima del valore di mercato dei beni di cui si tratta la sottoscritta C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il confronto con una scala sistematica di beni similari detti comparabili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati attendibili.

Per la determinazione del valore unitario di stima da attribuire ai beni la sottoscritta C.T.U. ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, i prezzi di mercato di beni similari soggetti a vendite forzate, le informazioni ottenute presso i siti internet di diverse agenzie immobiliari del luogo, le indicazioni generali fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalla rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore), dal BorsinoImmobiliare.it, ed ha anche tenuto conto dell'ubicazione dei beni, dei servizi della zona, della loro consistenza rapportata alla zona ove risultano inseriti e dello stato di manutenzione complessivo.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene 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 nette di ogni singolo locale delle due u.i. pignorate:

Civile Abitazione Via Gian Domenico Polverosi n. 8 Comune di Capraia e Limite F. 19 P. 40 Sub. 1		Sup. netta (mq)
Piano Terreno Rialzato		
	Cucina/Soggiorno	24,10
	Camera	12,40
	Servizio igienico	3,90
	Ripostiglio	3,20
	Scale (p. rialzato - p. primo)	4,90
	Scale d'ingresso esterne	4,00
	Terrazza	6,70
Piano Primo		
	Disimpegno 1	2,00
	Disimpegno 2	1,80
	Camera	12,90
	Scale (p. primo - sottotetto)	2,40
	Disimpegno 3	1,80
	Servizio igienico	6,70
	Camera	17,20
	Ripostiglio	2,10
Sottotetto		
(h > 1,50 m)	Soffitta	12,20
	Servizio igienico	3,30
Totale		121,60

Unità a destinazione Autorimessa Via Gian Domenico Polverosi n. 6 Comune di Capraia e Limite F. 19 P. 40 Sub. 2		Sup. netta (mq)
Piano Seminterrato		
	Cantina	43,30
	Servizio igienico	4,40

	Scala a chiocciola	1,80
	Palco morto	1,85
	Totale	51,35

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- locali principali 1,00
- terrazza e scale d'ingresso..... 0,30
- locali piano sottotetto con $h > 1,50$ m..... 0,50
- locali piano seminterrato con $h > 1,50$ m..... 0,50

La superficie commerciale dell'intero Lotto 1 risulta pari a circa 164,00 mq.

Per la piena proprietà delle unità immobiliari pignorate la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima pari ad €/mq 1.500,00 da cui si ottiene un valore di mercato pari ad € **244.940,00** al netto dei costi di regolarizzazione stimati nel precedente paragrafo 6.

8.2 Prezzo a base d'asta

La sottoscritta C.T.U. ha poi provveduto alla determinazione del prezzo a base d'asta del bene oggetto di pignoramento applicando una certa diminuzione percentuale del prezzo stimato in regime di libero mercato. Tale diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- assenza di garanzia dei vizi;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- difficoltà e/o impossibilità di visita al bene, etc.

La diminuzione che la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 20% superiore a quella normalmente applicata per questo tipo di beni ma ritenuta congrua vista la particolare situazione in cui si trovano i beni pignorati (fondo patrimoniale successivo comunque all'ipoteca per mutuo fondiario e

l'Ordinanza di sequestro conservativo), ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per l'intero Lotto 1 libero di € 195.950,00.

9. Pignoramento di quota

Risulta pignorato il pieno diritto di proprietà del bene immobile pignorato.

10. Regime impositivo della vendita

Il regime fiscale della vendita è quello applicabile quando il venditore è un soggetto privato, non si applica quindi alcuna aliquota IVA.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 20 dicembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Rossella Scognamiglio



Rossella Scognamiglio

Allegati:

1. Avvisi di ricevimento delle raccomandate circa l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali; Verbali di sopralluogo;
2. Visure Catastali Storiche; Planimetrie Catastali; Estratto di Mappa;
3. Planimetrie redatte dalla scrivente; Documentazione fotografica;

4. Ispezioni Ipotecarie; Certificati di Residenza e Stato di Famiglia;
5. Attestazione invio elaborato peritale agli Esecutati;
6. Tabella riepilogativa Lotto.

TRIBUNALE DI FIRENZE

E.I. R.G. 340/2023

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

[REDACTED]

§

Lotto n. 1

Diritto reale	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri [REDACTED].
Descrizione immobili	Due unità immobiliari costituenti piccolo fabbricato terratetto ubicato nel Comune di Capraia e Limite (FI), con accesso dai n.c. 6 e 8 di Via Gian Domenico Polverosi, una di civile abitazione posta ai piani terreno rialzato, primo e sottotetto, oltre autorimessa posta al piano seminterrato, collegate internamente tra loro.
Estremi catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite, Foglio di Mappa 19, Particella 40, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 127 mq, Rendita catastale € 355,06 - Foglio di Mappa 19, Particella 40, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 60 mq, Superficie catastale 70 mq, Rendita catastale € 238,60.
Estremi urbanistici	Il fabbricato ove sono inserite le unità pignorate è inserito in zona A1 "Centro storico di Capraia Fiorentina e Limite sull'Arno" ai sensi del R.U. attualmente vigente del Comune di Capraia e Limite.
Prezzo base d'asta	195.950,00
Comproprietari	Esecutati
Creditori iscritti	Creditore procedente: [REDACTED]; Creditori Iscritti: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] S.p.A.
Stato occupazionale	Occupato dagli Esecutati



Rossella Scognamiglio