

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA

Esecuzione Immobiliare N° 356/2024
promosso da “ ” contro

Il Sottoscritto **Arch. Claudio Galantini** iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 3234 con studio in Via 7 Santi 4 (FI) è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Francesca Romana Bisegna nel procedimento R.G. 356/2024 promosso da contro

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 05 marzo 2025 alle ore 9,30 previa comunicazione inviata a mezzo pec del 26 Gennaio 2024, al sopralluogo era presente l'incaricato dell'IS.Ve.G srl che ha redatto il verbale di rito, inoltre era presente l'esecutato; in tale fase è stata compiuta una ricognizione dei luoghi al fine di rilevare lo stato attuale del bene attraverso l'analisi delle sue caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici che si allegano per una migliore descrizione del bene (*allegato A - visione generale google maps e foto*).

In tale occasione è stato redatto n° 1 verbale sottoscritto dal custode.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini più opportune il Sottoscritto C.T.U. ha redatto la seguente relazione:

Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:

- provveda a:

1 - identificare i beni oggetto di pignoramento con la precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento, accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità:

-se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione,

***-se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene,
-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 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 u.i. non regolarmente accatastate, segnalare se***

l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comune o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove cio' risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilita', segnalare altresì se gli immobili contigui (es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1 - Quartiere per civile abitazione posto nel Comune di Castelfiorentino accessibile da corte interna che si diparte da via n.c. interno 3, al piano secondo tramite scala a comune, composto da cucina, soggiorno, n°3 camere, 2 servizi igienici, disimpegno - ingresso, ripostiglio anteriore, più precisamente l'unità immobiliare ha una superficie netta mq.95,00 ca. All'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio il bene è rappresentato nel Comune di Castelfiorentino:

Catasto Fabbricati

Fg. part. sub. via n.c. P.2, cat. A/3, cl. 3 vani 7,5 sup. cat.113,00 mq, totale aree scoperte 103,00 mq., R.c.= € 716,58.

L'attuale rappresentazione catastale del sub. deriva dalla fusione della consistenza originaria delle 2 unità immobiliari residenziali indicate nel Fg. part. sub. graffata alla part. sub. e nel Fg. part. sub. .

I confini: propr. - , via , scala comune, s.s.a.

I dati catastali corrispondono e sono conformi ed i dati dell'intestatario corrispondono a quelli dell'esecutato, la visura catastale è corretta ma la planimetria catastale **NON** corrisponde allo stato dei luoghi; l'atto di pignoramento fa riferimento ai vecchi dati catastali ora variati con l'attribuzione del sub. .

Allegato 1 - (planimetria catastale, mappa e visura)

2 - riportare gli estremi del 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...)

PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE di Pignoramento Reg. Part. n° Reg. Generale n° del
verbale di pignoramento del rep. emesso da
ufficiale giudiziario di Empoli

a favore di: sede c.f. per la quota
di proprietà 1/1

Contro: [REDACTED] nato il in [REDACTED] c.f. [REDACTED]
per la quota di proprietà 1/1

I dati catastali del pignoramento sono riferiti a quelli originari Fg. part. sub
graffata - part. sub. e Fg. Part. sub. (ora Fg. part. Sub. per fusione)

**TRASCRIZIONE di Pignoramento Reg. Part. n° 8172 Reg. Generale n° 10787 del 17
dicembre 2024 verbale di pignoramento del 19 novembre 2024 rep.12307/2024 emesso
da ufficiale giudiziario corte di appello di Firenze**

a favore di: Siena NPL 2018 s.r.l. sede Roma c.f. 14535321005 per la quota di proprietà 1/1

Contro: [REDACTED] nato il 17 maggio 1964 in [REDACTED] c.f. [REDACTED]
per la quota di proprietà 1/1

I dati catastali del pignoramento sono riferiti a quelli originari Fg. 52 part.110 sub. 7
graffata - part.112 sub. 13 e Fg.52 Part. 112 sub.21 (ora Fg. 52 part.112 Sub.501 per fusione)

(allegato 2 - pignoramento)

Atto Notaio Filippo Lazzeroni del _____ repertorio n° _____ Fascicolo n° _____
registrato a _____ il _____ trascritto al n° _____, con il quale il Sig. _____
_____ acquista dai Sig.ri _____ _____ _____ _____ e _____
l'appartamento identificato nel Fg. _____ part. _____ sub. _____ e dalla Sig.ra _____
l'appartamento identificato nel Fg. _____ part. _____ sub. _____ - part. _____ sub. _____, il tutto poi
accorpato con la nuova identificazione catastale Fg. _____ part. _____ sub. _____.

(allegato 3 – atto di provenienza)

4 - fornire una sommaria descrizione dei beni (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune) 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

Quartiere per civile abitazione posto nel Comune di Castelfiorentino accessibile da corte interna che si diparte da via n.c. interno 3 al piano secondo, al piano secondo tramite scala a comune a comune con doppio ingresso, composto da cucina, soggiorno, n°3 camere, 2 servizi igienici, disimpegno - ingresso, ripostiglio anteriore, più precisamente l'unità immobiliare ha una superficie netta mq.95,00 ca.

L'unità immobiliare risulta prospettante su tre lati, dotata di ventilazione contrapposta tramite porte-finestre e finestre.

La struttura portante è in muratura, con tamponature e tramezzature in laterizio leggero, i pavimenti sono in piastrelle di marmo, monocottura e cotto, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati. Si precisa che l'u.i. presenta in particolare dei dislivelli interni per collegare i locali pranzo con il servizio principale e le 2 camere prospettanti la corte interna.

Il rivestimento delle pareti con piastrelle si trova per in cucina e nei 2 servizi igienici.

Il servizio igienico principale è dotato di wc, lavello e bidet con rivestimento murario in piastrelle in gres, mentre il servizio igienico secondario è dotato di wc e lavello con doccia a pavimento. Gli impianti alla data del sopralluogo non sono funzionanti.

Il riscaldamento degli ambienti è ottenuto attraverso l'impiego di stufe portatili con bombole a gas.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le porte interne in legno tamburato.

In generale lo stato d'uso è scadente, con presenza di infiltrazioni dalla copertura.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfiorentino si è accertato che la zona dove ricade il fabbricato è classificata nel vigente strumento urbanistico R.U. zona TA- centri storici consolidati - con interventi edilizi disciplinati dall'art.9.

5 - provvedere a riferire anche con ausilio del custode, sullo stato di possesso degli immobili con indicazione se occupati 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, segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era parzialmente arredata.

In data 14 marzo 2025 è stata inviata tramite pec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Territoriale di Firenze la richiesta di informazioni relative a eventuali registrazioni di atti di locazione o comodato sui beni oggetto di pignoramento.

Detto ufficio con prot.n°63322 proc. 356/2024 rilascia certificazione sulla NON esistenza di contratti di locazione.

(allegato 4 - dichiarazione da parte dell'Agenzia delle Entrate)

*(allegato 5 - Certificato di residenza di [REDACTED] [REDACTED]
alla data del 17 luglio 2025).*

6 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni, domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2, atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali, e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazione d'uso.

Non sono state rilevate formalità vincoli e oneri anche di natura condominiali ad eccezione di quelli derivanti dal codice civile, l'esecutato dichiara che il fabbricato è sprovvisto di Amministratore.

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 C.T.U. in maniera completa, con indicazione del soggetto a favore e contro.

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo del collegio Notarile di Palermo e Termine Imerese del 20 dicembre 2024 si attesta che sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione - bene posto nel Comune di Castelfiorentino via .

catasto fabbricati

Fg. Part. sub. originato dalla soppressione delle u.i. Fg. Part. sub.
e Fg. part sub. part. sub. (graffata).
gravano le formalità di seguito descritte (per una dettagliata e completa descrizione si rimanda alla lettura dell'originale certificazione in allegato).

(allegato 6a - certificato ventennale redatto dal Notaio Barbagallo)

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE **Reg. Part.n°** del **- Reg. Generale n°**
Verbale di pignoramento del numero rep. emesso dall'ufficiale
giudiziario di Firenze
a favore di: sede c.f. piena proprietà per 1/1
Contro: [redacted] n. il in [redacted]
Sui beni in Castelfiorentino nel Fg. part. sub. graffata - part. sub. e Fg.
Part. sub. (ora Fg. part. Sub.) piena proprietà per 1/1

TRASCRIZIONE di Pignoramento **Reg. Part. n°** **Reg. Generale n°** del
verbale di pignoramento del rep. emesso ufficiale
giudiziario di Empoli
a favore di: spa sede c.f. piena
proprietà per 1/1
Contro: [redacted] n. il in [redacted]
Sui beni in Castelfiorentino nel Fg. part. sub. graffata - part. sub. e Fg.
Part. sub. (ora Fg. part. Sub.) piena proprietà per 1/1

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria nota di iscrizione **Reg. Part.n°** **Reg. Generale n°** del
febbraio **concessione a garanzia di mutuo fondiario del** rep.
fascicolo **Notaio Filippo Lazzeroni**
a favore di: spa sede c.f.
Contro: [redacted] n. il in [redacted] c.f. [redacted]
Sui beni in Castelfiorentino nel Fg. part. sub. graffata - part. sub. e Fg.
Part. sub. (ora Fg. part. Sub.)

In data 08 giugno 2025 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato effettuato l'aggiornamento della posizione, dalla quale non emerse nuove formalità.

(allegato 6b – aggiornamento visure)

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 2 anni anteriore alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Viene riferito della non esistenza di vincoli e oneri condominiali, per la mancanza delle tabelle millesimali.

9 - verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni segnalando le eventuali difformità, indichi gli estremi della concessione edilizia, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa.

SITUAZIONE URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfiorentino si è accertato che il fabbricato di cui fa parte l'u. i. è stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967, successivamente l'attuale unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

-Denuncia Inizio Attività pratica n° / , protocollo n° del con la quale venivano accorpati i due appartamenti originari in una unica u. i..

A livello condominiale è stata presentata Denuncia Inizio Attività n° / protocollo n° del per la manutenzione della copertura del tetto condominiale.

Si evidenzia che, rispetto allo stato legittimato dal sopradescritto titolo, pratica / si sono riscontrate opere difformi in particolare nella non realizzazione dei muretti interni al servizio igienico principale per separare con l'antibagno detto spazio con la cucina. Detta situazione non risulta conforme al vigente Regolamento Edilizio Comunale in quanto vieta il contatto diretto fra servizio igienico e cucina e pertanto essendo un'opera NON sanabile dovrà essere ricondotta allo stato autorizzato con presentazione di pratica edilizia "CILA".

Si precisa inoltre che, dall'elaborato grafico allegato alla DIA 132/2006 non vengono evidenziati dei dislivelli esistenti fra alcuni vani e non sono rilevabili altimetricamente in quanto mancante di quotature in altezza e della sezione.

Si riscontrano inoltre alcune inesattezze grafiche e dimensionali che possono essere ricondotte al disposto dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Il costo necessario a ricondurre allo stato legittimo (opere murarie, porta interna, pratica edilizia) può essere considerato in € 3.000,00 oltre oneri professionali.

(allegato 7- copia titoli edilizi e rilievo dello stato attuale)

9bis – indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di iva) o segnalando la difficoltà con deposito in cancelleria della relazione).

I beni dovrebbero essere esenti Iva ma date le continue e recenti variazioni in materia riguardanti il regime impositivo della vendita, questa necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

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 quale si è fatto riferimento.

Valore di mercato

Il prezzo di stima terra' conto dei valori raggiunti in questo periodo nella zona in libere contrattazioni commerciali, adottando come parametro comparativo la superficie utile di altre unita' immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia.

Il prezzo medio adottato, che varia in funzione degli elementi intrinseci ed estrinseci, è stato determinato tramite ricerche di mercato, comprese le banche dati dei borsini immobiliari e contratti di compravendita.

AGENZIE IMMOBILIARI E PRIVATI

a) ubicazione. Castelfiorentino-centro storico

consistenza e destinazione: appartamento 6 vani ,1 servizio igienico, P.1°, aria condizionata

superficie totale: 127,0 mq

richiesta commerciale= €.82.000,00

valore unitario: €/mq = € 646,00 ca.

agenzia Imm.re. Ag. Morreale&Ceroni codice annuncio 7/25

b) ubicazione. Castelfiorentino-centro storico

consistenza e destinazione: appartamento 4 vani,1 servizio igienico, stato buono, riscaldamento singolo P.2°

superficie totale: 60,0 mq

richiesta commerciale= €.45.000,00

valore unitario : €/mq = € 750,00 ca.

Agenzia Lipira codice annuncio V2237

c) ubicazione. Castelfiorentino-centro storico

consistenza e destinazione: appartamento 3 vani ,1 servizio igienico, riscaldamento stufa a pellet, P.2

superficie totale: 77,0 mq

richiesta commerciale= €.50.000,00

valore unitario : €/mq = € 649,00 ca.

Agenzia.Affitta presto codice annuncio VD0071

CONTRATTI CONSERVATORIA IMMOBILIARE

ubicazione: Castelfiorentino-centro storico

anno 2023

Tipologia - appartamento su unico piano

Valore dichiarato= €.45.000,00

superficie utile: 55,00 mq. (indicati nell'attestato prestazione energetica)

valore unitario: €/mq = € 818,00 ca.

ubicazione: Castelfiorentino-centro storico

anno 2025

Tipologia -appartamento su unico piano

Valore dichiarato= € 42.000,00

superficie utile: 56,50 mq.

valore unitario: €/mq = € 743,00 ca.

ubicazione: Castelfiorentino-centro storico

anno 2023

Tipologia -appartamento su piu' piani

Valore dichiarato= € 50.000,00

superficie utile: 113,00 mq. (indicati nell'attestato prestazione energetica)

valore unitario : €/mq = € 442,00 ca.

ubicazione: Castelfiorentino-centro storico

anno 2024

Tipologia -appartamento su piu' piani

Valore dichiarato= € 27.000,00

superficie utile: 67,02 mq. (indicati nell'attestato prestazione energetica)

valore unitario : €/mq = € 403,00 ca.

BANCHE DATI-OSSERVATORIO IMMOBILIARE

ubicazione: fascia

Periodo di riferimento: anno 2024 semestre 2

tipologia: residenziale economico

stato conservazione: normale

valore di mercato €/mq= min. € 650,00 - max. € 950,00

Per quanto sopra descritto il piu' probabile valore di mercato calcolato in libere contrattazioni commerciali è il seguente, precisando che la superficie commerciale è quella netta sommata a quella delle murature interne ed esterna.

(allegato 8 - borsino immobiliare)

Quartiere per civile abitazione posto nel Comune di Castelfiorentino accessibile da corte interna che si diparte da via n.c. interno 3, al piano secondo, accessibile da scala a comune, composto da cucina, soggiorno, n°3 camere, 2 servizi igienici, disimpegno, ingresso, ripostiglio anteriore più precisamente l'u. i. ha una superficie commerciale mq.103,00circa.

- appartamento per civile abitazione

103,00 mq x € 700,00 = € 72.100,00 arrotondata a € 72.000,00 c.t.

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 particolarita' 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, nonche' eventuali spese condominiali insolute.

Prezzo base d'asta

Propongo la detrazione forfettaria del 10% per calcolare il prezzo base d'asta piu' conveniente pari a:

€ 72.000,00 - 10% (€ 7.200,00) = **€ 64.800,00=**

Si quantifica in €4.000,00 le spese necessarie per ricondurre allo stato legittimo il bene ed oneri professionali.

12 - precisare se il bene possa risultare appetibile sul mercato, specificando le ragioni, in caso di pignoramento di quota / e di bene indiviso:

**- il valore come nel punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e,
- se il compendio pignorato puo' essere diviso in natura o sia per le 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 indivisibilita' 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 IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.**

L'appartamento fa parte di un edificio posto nel centro storico di Castelfiorentino nei pressi della Piazza Comunale.

Il bene possiede una limitata potenzialità nell'attuale mercato immobiliare. Lo stato di conservazione dell'intero edificio necessita in generale di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare nella copertura; l'u. i. internamente necessita di interventi di manutenzione anche negli impianti.

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

Il lotto è unico ed alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato in fase di trasloco.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.