

TRIBUNALE DI FIRENZE – ESECUZIONI IMMOBILIARIProc. R.G.E. **240/2024**Creditore procedente: **SIENA NPL 2018 SRL**

con avv. Silvia Fersino

Debitore:

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Francesca Romana Bisegna

R. Udienza 01/04/2026

Il sottoscritto CTU geometra Claudio De Santis, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze col n° 3107/12 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Firenze col n° 267, con studio in Firenze, nominato dal Giudice Esecutore con provvedimento del 30/05/2025, prestato giuramento telematico in data 11/06/2025, ad evasione dell'incarico, rimette la presente

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

in risposta ai seguenti quesiti formulati dal G.E.: "Provveda L'esperto a:

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



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

- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...);
- 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4) fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
- 5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la



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

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

- 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 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 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 Art.46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 10) Indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art.568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
- 11) Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e



le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art.2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

- 12) Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
 - il valore come al punto10 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;
 - 12.bis) indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
- 13) effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
- 14) L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:
 - una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB: si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
- 15) effettuare (prima del deposito del cartaceo) 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc) ed una copia epurata; 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.

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

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 custode.

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 nominato 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 del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni



(da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

7

OPERAZIONI PERITALI

- Solo in data 22/10/2025 è pervenuto bonifico per acconto fondo spese (dopo vari solleciti dello scrivente CTU), per tale motivo si rendeva necessario la richiesta di proroga che il G.E. accordava con rinvio di udienza al 01/04/2026.
- Inoltro raccomandata A/R n. 055442504479-5 indirizzata al debitore [REDACTED] [REDACTED] per formale richiesta di primo accesso all'immobile, tornata al mittente per compiuta giacenza. In pari data inoltro di raccomandata A.R. n° 05358419258-6 indirizzata all'altro debitore [REDACTED] [REDACTED] regolarmente ricevuta in data 07/11/2025.
- In data 13/11/2025 reperita copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, Atto cv notaio Ruta del 11/07/2007 rep.119485 che si allega.
- In data 20/11/2025 si eseguiva primo accesso all'immobile unitamente al Custode Giudiziario designato senza però riuscire ad accedervi per l'assenza dei proprietari o di altri occupanti. Viene lasciato sulla porta secondo avviso di richiesta d'accesso.
- In data 15/12/2025 si eseguiva secondo accesso all'immobile unitamente al Custode Giudiziario previo appuntamento telefonico con la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] coniuge, trovando presente il proprietario, si è proceduto all'accesso ed alla ricognizione dell'appartamento, traendo rilievi metrici e riprese fotografiche.
- In varie date, ispezioni catastali: visura catastale e planimetria censita dell'unità immobiliare in esame.
- Richiesta formale di rilascio Certificato anagrafico cumulativo dell'esecutato inoltrata all'Ufficio Anagrafe Comune di Fucecchio in data 01/12/2025.
- Ispezioni urbanistiche mediante richiesta accesso agli atti del Comune di Fucecchio in data 19/11/2025 cui ha fatto seguito accesso agli atti in data 09/12/2025, con reperimento copia delle pratiche edilizie presenti agli atti del Comune.
- In data 17/02/2026 Ispezione ipotecaria in aggiornamento alla documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura.

RISPOSTE AI QUESITI

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI E CONFINI

Risulta oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe una unità



immobiliare per civile ABITAZIONE posta in Comune di Fucecchio (FI), Via Dante n° 136, rappresentata al Catasto Fabbricati dello stesso comune come di seguito riportato:

U.I.U. per civile abitazione foglio 60, particella 260, subalterno 4, indirizzo via Dante n° 136, P.1° censita in categoria **A/3** classe 2, consistenza 3,5 vani, (sup.cat. Totale mq. 51, totale escluse aree scoperte mq 51), rendita €. 234,99; (rif. All.3).

Si evidenzia che dalla consultazione della mappa catastale in visura non si rileva il mappale 260 per un mancato allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati.

L'unità immobiliare in esame risulta intestata in giusto conto alla ditta catastale:

I suddetti estremi catastali corrispondono per identificativi con quanto riportato nell'atto di pignoramento; La planimetria catastale censita per l'U.I.U. foglio 60 particella 260 subalterno 4, risulta corrispondente allo stato dei luoghi pertanto la scheda attualmente censita è da ritenersi conforme ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

CONFINI:

L'unità confina a nord-ovest sub. 522 a sud-est con sub. 504 a sud con ballatoio a comune sub. 501.

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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 ...)

L'immobile in esame è sottoposto a procedimento esecutivo immobiliare con atto di pignoramento richiesto da Siena NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma (Rm) C.F. 14535321005 rappresentata e difesa ai fini del presente procedimento dall'Avv. Silvia Fersino, in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Firenze - verbale di Pignoramento immobili Rep. 7814 del 16/07/2024 con relativa TRASCRIZIONE a Pisa in data 31/07/2024 R. Part. n°11301 e R.G. n° 15421 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma (Rm) C.F. 14535321005 e contro

prop. 1/2)
dell'unità negoziale: U.I.U. per civile abitazione C.F. Fucecchio (D815) foglio 60, particella 260, subalterno 4. Per maggior dettaglio vedi pignoramento agli atti del fascicolo telematico.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA



indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

La provenienza dell'unità immobiliare in esame in piena proprietà degli odierni intestatari deriva da atto di compravendita a rogito notaio Leonardo Ruta, del 11/07/2007 rep. 119485 registrato a Empoli il 23/07/2007 al n° 5355 serie T e trascritto a Pisa il 25/07/2007 r.p. n.10341, r.g.17744, con il quale i Sig.ri [REDACTED] vendono e trasferiscono a:

[REDACTED] che acquistano per le rispettive quote di un mezzo ciascuno, la piena proprietà di "porzione di fabbricato posto in Fucecchio, Via Dante n° 136, appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, studio, camera All'unità si accede da Via Dante attraverso diritto di passo pedonale, su una corte di altra proprietà rappresentata in catasto nel foglio di mappa 60, particelle 69 e 68 sub. 501 bagno e ripostiglio. All'unità si accede da Via Dante attraverso diritto di passo pedonale, su una corte di altra proprietà rappresentata in catasto nel foglio di mappa 60, particelle 69 e 68 sub. 501

Per completezza si rimanda al certificato notarile presente agli atti del fascicolo di causa ed alla copia dell'atto di compravendita (provenienza immobile) reperito presso l'Archivio Notarile Firenze in corso di operazioni peritali. (rif. All.6).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Forma oggetto di valutazione una unità immobiliare destinata attualmente ad uso residenziale, su unico livello, piano primo, con ingresso indipendente facente parte del complesso immobiliare ubicato in Comune di Fucecchio, Via Dante contraddistinto dal civico 136,

*È oggetto del procedimento esecutivo l'**unità residenziale**, con accesso dal civico 136, ed è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, studio, camera bagno e ripostiglio.*

Segue descrizione dello stato rilevato in occasione dell'accesso CTU:

A livello di finiture pavimenti in monocottura e rivestimenti ceramici in corrispondenza della parete servizi della cucina.

il servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in ceramica, completo di sanitari e rubinetterie.

Pareti intonacate a civile e tinteggiate, infissi esterni in PVC con vetri camera e persiane esterne in alluminio colore verde, portoncino di accesso all'unità di tipo blindato.



A livello di Impianti, riscaldamento autonomo con caldaia a gas interna adiacente il portoncino di ingresso con produzione acqua calda ed elementi radianti in alluminio.

Impianto elettrico sottotraccia di tipo sfilabile.

Esternamente l'edificio su due livelli risulta intonacato e tinteggiato, copertura con struttura in legno e soprastante manto di copertura in tegole marsigliesi, gronde in rame e calate in pvc.

STATO MANUTENTIVO:

In sede di sopralluogo si rileva formazioni di condense e muffe diffuse in particolare nella camera e nel servizio igienico imputabili ad una scarsa areazione dei locali

Lo stato di manutenzione, a fronte di quanto sopra risulta mediocre (All. foto CTU).

Riguardo le condizioni generali dell'edificio per quanto constatato in sede di sopralluogo e dalla documentazione fotografica allegata è da ritenersi discreto. Si rileva un problema in corrispondenza della terrazza condominiale di accesso all'unità che presenta una marcata non planarità con pendenza verso l'esterno, che merita un approfondimento a livello strutturale oltre al disancoraggio dalla muratura dell'estremità della ringhiera parapetto.

La Superficie Lorda dell'unità abitativa è mq.51,40.

5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Se libero o occupato dal debitore (allegare certificato di residenza).

Se occupato da terzi, a che titolo: segnalare l'esistenza di eventuale contratto avente data certa anteriore al pignoramento; verificare la data di registrazione e quella 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.

L'unità abitativa oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, alla data del sopralluogo CTU, è risultata nella piena disponibilità di uno dei due esecutati [REDACTED] [REDACTED]

è stato altresì reperito Certificato Contestuale del debitore esecutato (rif. All.7), da cui emerge che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] l'interessato è cittadino francese, coniugato ed il nucleo familiare è composto da [REDACTED]

entrambi minorenni. (vedi allegato certificato contestuale)

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

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).



Non è emersa l'esistenza di altri gravami o vincoli sull'immobile in aggiunta alle formalità riportate al paragrafo 7) che segue.

7) **ESISTENZA DI FORMALITÀ – trascrizioni pregiudizievoli**

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.

Esaminato il certificato ipotecario prodotto agli atti del fascicolo telematico della procedura di esecuzione immobiliare, lo scrivente perito ha svolto un aggiornamento dell'ispezione ipotecaria tramite consultazione della Banca Dati informatizzata dell'Agenzia Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pisa. Di seguito si elencano le riscontrate formalità gravanti sugli immobili in interesse:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 25/07/2007 R. Part. n°4766 e R.G. n° 17745 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena C.F. 00884060526 e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] per euro 220.000,00 di cui 110.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,
- TRASCRIZIONE del 31/07/2024 R. Part. n°11301 e R.G. n°15421 a favore di Siena NPL 2018 srl con sede a Roma C.F. 14535321005 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED]

Si rimanda per completezza ai fascicoli di causa, con particolare riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, rilasciata in data 01/08/2024 dal Notaio Carmelo Candore ed all'aggiornamento di ispezione n° T158013 DEL 17/02/2026 e T158916 del 17/02/20'26 eseguite al termine delle operazioni peritali da cui non emergono formalità e/o gravami successivi all'atto di pignoramento sopra citato (rif. All.5).

- 8) **Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di** 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.

Non sono state rilevate utenze condominiali. Sono soggette a ripartizione pro-quota le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'involucro edilizio.

9) VERIFICHE DI REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA del/i bene/i

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 Art.46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Le ricerche svolte presso i preposti uffici comunali di Fucecchio hanno evidenziato l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

La costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967

Successivamente per opere di modifiche interne ed esterne è stata presentata al comune di Fucecchio, pratica edilizia DIA prot. n° 6853 del 28/02/2007. Pratica Edilizia n° 072/07 con Comunicazione inizio lavori prot. 11190 del 04/04/2007 e Comunicazione di Fine lavori depositata in data 06/06/2007 con prot. n° 18024. Per la pratica in questione, in riferimento alle opere strutturali eseguite, è stato depositato presso Genio Civile di Firenze progetto n° 127883 in data 30/03/2007 e successiva comunicazione di Fine Lavori depositata in data 01/06/2007. (rif. All.4).

L'unità immobiliare risulta corrispondente alla sopracitata pratica edilizia depositata agli atti del Comune di Fucecchio, pertanto commerciabile.

10) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

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 ecc.



CONSISTENZE

Nell'ambito del calcolo della consistenza dell'unità in oggetto la Tabella 1) riporta la superficie commerciale (lorda) che sarà utilizzata successivamente come parametro per la valutazione del cespite. Nella Tabella 2) sono riportate analiticamente le superfici nette calpestabili vano per vano al fine di dare un quadro più specifico dell'unità in termini di utilizzo.

TAB 1)

CONSISTENZA ANALITICA - SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO					
Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff.eq.	Sup.eq.
1	1	RESIDENZIALE	51,42	1	51,42
CONSISTENZA COMPLESSIVA (mq - mqe):					51,42
Criteri di misurazione delle superfici					
LE SUPERFICI SONO STATE CALCOLATE CON MISURE DIRETTE RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO UNITAMENTE AL SUPPORTO DEGLI ELABORATI GRAFICI REPERITI PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMUNALI,					

TAB 2

CONSISTENZA ANALITICA - SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO					
Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff.eq.	Sup.eq.
1	1	SOGGIORNO/PRANZO CON ANGOLO COTTURA	16,82	1	16,82
2	1	CAMERA	15,02	1	15,02
3	1	STUDIO	8,29	1	8,29
4	1	BAGNO	3,05	1	3,05
5	1	ANTIBAGNO	0,53	1	0,53
6	1	RIPOSTIGLIO	1,26	1	1,26
CONSISTENZA COMPLESSIVA (mq - mqe):					44,97

Dal punto di vista metodologico per tracciare una via evolutiva dei procedimenti orientati al mercato è necessario tralasciare l'ambito delle stime fondate su un singolo parametro di confronto. Il Market Comparison Approach (M.C.A.) o sales è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. In termini generali l'M.C.A. è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto ed attuale. Sostanzialmente l'M.C.A. è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.



Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima si baserà sul criterio del “VALORE DI MERCATO” con il metodo dell’M.C.A.

Il criterio di stima a comparazione si basa sul valore di mercato, con l’attribuzione di un valore a metro quadrato di superficie, in relazione all’ubicazione dell’immobile, al suo stato di conservazione e di manutenzione, alla disponibilità e comunque a tutte quelle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che contraddistinguono le unità immobiliari in oggetto. I dati ed i valori risultanti saranno omogenei ed attualizzati alla data di redazione della presente perizia. Il sottoscritto per poter procedere con il metodo della comparazione con beni simili (ovvero metodo del confronto Market Comparison Approach - MCA) ha esperito indagini presso la competente Agenzia delle Entrate (attraverso il portale Geoweb) per verificare la presenza di atti di compravendita recentemente stipulati per immobili ricadenti nello stesso segmento presenti in zona; tale ricerca ha avuto come orizzonte temporale gli ultimi due anni (Gennaio 2024 – Gennaio 2026) senza esito. Pertanto sono state verificate delle offerte di vendita anche in zone limitrofe che potessero dare indicazioni di valori attendibili i dati raccolti sono stati trattati al fine di uniformare i criteri principali applicando una percentuale di decurtazione sul prezzo dichiarato pari al 5% ipotizzando una trattativa tra le parti.

VALORI DI RIFERIMENTO DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE						
TIPOLOGIA	ZONA	CONSIST. (mqe)	VALORE UNIT. OMI MIN.	VALORE UNIT. OMI MAX	VALORE OMI MINIMO	VALORE OMI MASSIMO
ABITAZIONI CIVILI	B/3 Centrale	51,42	€ 900,00	€ 1.350,00	€ 46.278	€ 69.417

COMPARABILI			
Prezzo e caratteristiche			
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
			
Ubicazione	FUCECCHIO - VIA TONDOLI	FUCECCHIO - CENTRO	FUCECCHIO - VIA PASCOLI
Prezzo totale (euro)	€ 100.000	€ 145.000	€ 168.000
Data	15-dic-25	09-apr-24	25/10/2025
Consistenza (mq)	59,00	80,00	88,00
Tipologia	APPARTAMENTO	APPARTAMENTO	APPARTAMENTO
Fonte	IMMOBILIARE.IT - RIF.B/465	IMMOBILIARE.IT RIF. EK-110769831	IMMOBILIARE.IT RIF. 397



Determinazione del più probabile valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio dell'equa probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Sintesi di stima (subject) = €. 76.500,00

prezzo marginale €/mq = (€.76.500,00 / mq. 51,00) = €. /mq.1.500,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, in cifra tonda è €.77.000,00 (euro settantasettemila/00) riferito alla piena proprietà dell'unità immobiliare LIBERA.

11) DETERMINAZIONE DEL PREZZO A 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.

In considerazione delle condizioni di vendita all'asta, si suggerisce di **applicare una riduzione del 10%** al valore di stima sopra calcolato, per cui:

Valore di stima = €. 77.000/00

riduzione del 10% = - €. 7.700/00

Prezzo a base d'asta per immobile libero = €. 69.300/00

(euro sessantanovemilatrecento cento/00)

12) Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato,

specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

Risulta oggetto di pignoramento esclusivamente l'unità abitativa di piena proprietà dei soggetti eseguiti e comunque vista tipologia e conformazione dell'immobile non è ipotizzabile una divisione in lotti

12.bis) Indicare il regime impositivo della vendita

nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

Il regime impositivo della vendita sarà soggetto ad imposta ordinaria di registro.



13) RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

*Non è stata prevista una suddivisione in lotti poiché non realizzabile vista la tipologia immobiliare. L'abitazione in oggetto, risulta essere l'immobile di residenza di uno dei due esecutati. [REDACTED] [REDACTED] che vi risiede unitamente a moglie e due figli
Con quanto sopra esposto si ritiene esperito l'incarico ricevuto, distinti saluti.*

Firenze, 17/02/2026

Il perito:
Geom. Claudio De santis



ALLEGATI:

- 1) Fascicolo fotografico.
- 2) Planimetria quotata "stato di rilievo CTU".
- 3) Documentazione catastale:
 - visura storica per immobile;
 - planimetria catastale censita.
 - Estratto di mappa
- 4) Estratti pratiche edilizie:
 - D.I.A. n°6853 del 28/02/2007;
 - Deposito pratica genio civile
 - Deposito fine lavori
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie:
 - Ispezione ipotecaria del 17/02/2026:
- 6) *Atto c.v. Notaio Leonardo Ruta, dell'11/07/2007 rep. 119485*
- 7) Certificato anagrafico contestuale dell'esecutato.
- 8) TABELLA RIEPILOGATIVA, oltre allegati:
 - Fotografie esterne ed interne del/i bene/i (fascicolo foto All.1);
 - Planimetria stato rilievo CTU (All.2);

Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II°:

8.1) Raccomandata A/R n.05442504479-5 del 31/10/2025 (esecutato [REDACTED] [REDACTED])

8.2) Raccomandata A/R n. 05258419258-4 del 31/10/2025 (esecutato [REDACTED] [REDACTED])
- 9) copia perizia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER PRIVACY (omettendo i nomi del debitore e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti.

