

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

*** 0 ***

Esecuzione immobiliare XXXXX contro YYYYY e ZZZZZ

R.G. n. 164/2024

PROSSIMA UDIENZA 18/11/2025

*** O ***

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Leggeri, con recapito professionale in Firenze, viale Matteotti n. 30, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Firenze con il n. 1455 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 810, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna tramite comunicazione notificata via pec in data 13 giugno 2024, esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed è stato dalla Stessa incaricato di rispondere al 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

Pc4 EI-164 2024 per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'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 coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

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

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

Pc4_EI -164_2024_per

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 3781. 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;	
	9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;	
	14. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);	
	15. consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:	
	una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;	
	- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);	
	- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di	

Firmato Da: LEGGERI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 630b709b96f01985602aed087fee183

Pc4_EI -164_2024_per

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



inizio operazioni peritali).

*** O ***

Premessa

Al fine di poter dare completa risposta al quesito postogli, lo scrivente:

- in data 26 settembre 2024 si è recato presso il Comune di Castelfiorentino, per visura e ritiro atti edilizio-urbanistici;

- in data 16 ottobre 2024 accompagnato dal delegato Is.Ve.G. si è recato sul posto senza poter procedere con le operazioni di rito per assenza di entrambi gli esecutati.

Sono state apposte sul portone condominiale di accesso le dovute comunicazioni con contestuale impegno del funzionario Is.Ve.G. a richiedere l'intervento della forza pubblica e di un fabbro per il successivo accesso;

- in data 4 dicembre 2024 si è recato nuovamente in loco accompagnato dalla forza pubblica (vigili urbani) e fabbro nonché funzionario Is.Ve.G.; è stato aperto il portone condominiale (l'intero immobile risulta totalmente disabitato). La successiva apertura delle due porte di ingresso all'unità ha mostrato l'impossibilità di accesso per la presenza di mobili suppellettili e oggetti vari ammassati che ne impedivano la rilevazione (v. A/ a, b);

- in data 12 dicembre 2024 ha richiesto all'Archivio notarile di Perugia copia dell'atto di provenienza, ricevuto in data 24 dicembre 2024;

- in data 27 giugno 2025 lo scrivente, a seguito della comunicazione di avvenuto sgombero dei locali, si è recato in loco, sempre accompagnato dal delegato Is.Ve.G. ed ha eseguito il rilievo di tutti gli ambienti dell'unità compreso il magazzino nonostante quest'ultimo risultasse ancora di

Pc4_EI -164_2024_per

difficile rilevazione perché ancora occupato da suppellettili.

1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto del pignoramento, posti in comune di Castelfiorentino (FI), sono costituiti da:

un'unità immobiliare destinata a civile abitazione collocata al piano primo con ingresso da via Ferruccio n.c. 30;

altra unità, costituita da un magazzino collocato a piano terra con accesso da Piazza del Popolo 7, attraverso corte interna e raggiungibile anche dall'abitazione da scala interna.

1.1) Confini

- abitazione: parti condominiali, via Ferruccio, vicolo, s.s.a.;

- magazzino: abitazione, corte interna, s.s.a..

1.2) Dati catastali

Le unità sono rappresentate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Firenze - catasto fabbricati del comune di Castelfiorentino, al foglio 52:

- abitazione: particella 102, sub. 2; cat. A/4; cl. 3; cons. 4,5 vani; superficie 95 m²; totale escluse aree scoperte 95 m²; rendita € 278,89; via Ferruccio n. 30; piano 1; (v. estratto di mappa **C/1**, certificato **C/2**, planimetria **C/3**);

- magazzino: particella 103, sub. 502; cat. C/2; cl. 1; cons. 27 m², rendita € 44,62; Piazza del Popolo n. 7; piano terra; (v. estratto di mappa **C/1**, certificato **C/4**, planimetria **C/5**).

I beni sopradescritti risultano, con riferimento al pignoramento, giustamente intestati agli esecutati, signor YYYYYY e signora ZZZZZ, per ½ cadauno.

1.3) Corrispondenza con dati riportati nel pignoramento e conformità tra

descrizione attuale e quella del pignoramento

1.3.1) I dati catastali sopra elencati non sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento:

- per l'abitazione a piano primo è variata la consistenza che da 3,5 passa a 4,5 vani; (variazione del 23/02/2012. Pratica n. FI0042002, n. 5947.1/2012), (v. certificato **C/2**);

- per il magazzino a piano terra non vi è corrispondenza né sul mappale 108 (invece di 103), né sul subalterno 20 (invece di 502) (Variazione del 07/03/2011. Pratica n. FI10084808, n. 39596.1/2011) (v. certificato **C/4**);

Inoltre le unità di cui trattasi:

abitazione piano primo e magazzino piano terra:

- risultano regolarmente accatastate e le relative planimetrie sono depositate;
- presentano corrispondenza con le planimetrie e lo stato di fatto;
- presentano corrispondenza tra intestatari e soggetti eseguiti.

2) Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento con raffronto alla proprietà dei beni ...

L'atto di pignoramento a favore di Fino 1 Securisation s.r.l, relativo alla esecuzione di cui trattasi, trascritto in data 23/05/2024, Reg. part. n. 3294 – presso Agenzia Entrate Ufficio di Volterra, riguarda l'intera proprietà degli eseguiti.

3) Atto di provenienza

I beni sono pervenuti agli eseguiti con atto a rogito notaio Antonio Fabi del 1 dicembre 2005, repertorio n. 58563/15524, registrato a Gualdo Tadino il 2 dicembre 2005 al n. 1476, atti 1T (**C/6**);

4) Descrizione del bene

Pc4_EI -164_2024_per

L'abitazione è posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra con accesso da via Ferruccio 30 (v. **A/1, 2**), con struttura portante in muratura e solai in parte lignei ed in parte voltati; si presenta in uno stato di conservazione non ottimale. L'accesso all'abitazione è doppio dal pianerottolo delle scale condominiali: a destra si accede ad un vano con doppio affaccio sulla via Ferruccio all'interno del quale trova collocazione un bagno (v. **A/3÷5, 7**); a sinistra si accede a tre vani e un wc distribuiti da un disimpegno (v. **A/9**); e tramite scala interna si accede anche al magazzino (v. **A/25÷30**) che si affaccia su corte interna con ingresso autonomo da Piazza del Popolo n. 7; il tutto rappresentato nella planimetria (v. **B**) in cui ogni vano è individuato da un numero progressivo a cui corrispondono, nella allegata tabella, superficie, coefficiente di ragguaglio e destinazione.

L'abitazione, di circa mq 80,00,: a sinistra, è costituito dal vano n. 3 con funzione di ingresso/cucina, ambiente privo di aperture (v. **A/8, 10**), da cui si accede al bagno n. 4 (v. **A/12**) e tramite scaletta al magazzino(v. **A/25**), segue il vano n. 5 (v. **A/14÷16**) con funzione di disimpegno per la camera n. 7 (v. **A/19÷21**) con affaccio su vicolo posteriore ed un altro vano (6) anch'esso privo di affacci (v. **A/22÷24**); a destra da una camera, vano 1 (v. **A/3÷6**), con affaccio sulla via Ferruccio munita di bagno, vano 2(v. **A/7**), ed ingresso autonomo da vano scale condominiale, come già detto.

I vani di sinistra (3, 5, 6 e 7) sono pavimentati in mattonelle di ceramica di circa cm 30 per cm 30 con battiscopa, gli intonaci civili presentano evidenti zone di degrado (v. **A/6, 16, 17, 19÷21**), gli infissi interni in legno, quelli esterni sempre in legno e vetro semplice, muniti di scurello, il tutto in non

Pc4_EI -164_2024_per

immobile” all’interno del quale si trova l’unità oggetto di esecuzione è totalmente disabitato ed in stato di abbandono. Le ricerche effettuate non hanno portato lo scrivente alla individuazione di un amministratore.

7) Gravami pregiudizievoli

Dall'esame della certificazione rilasciata dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 29 maggio 2024, sono emersi i seguenti gravami pregiudizievoli:

Trascrizioni:

- Reg. part. 4523 del 15 settembre 2009 - pignoramento immobiliare a favore WWWWW con sede in Milano contro YYYYYY e ZZZZZ;
- Reg. part. 3294 del 23 maggio 2024 - pignoramento immobiliare a favore XXXXXX con sede in Milano contro YYYYYY e ZZZZZ.

Iscrizioni:

- Reg. part. 2744 del 6 dicembre 2005 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore KKKKK con sede in Roma contro ZZZZZ e YYYYY;
- Reg. part. 467 del 13 aprile 2016 – ipoteca della riscossione a favore QQQQQ con sede in Firenze contro ZZZZZ e YYYYY.

8) Importo annuo spese fisse di gestione di manutenzione

Lo scrivente non è in grado di dare risposta al quesito in quanto “l’intero immobile” all’interno del quale si trova l’unità oggetto di esecuzione è totalmente disabitato ed in stato di abbandono. Le ricerche effettuate non hanno portato lo scrivente alla individuazione di un amministratore.

9) Regolarità edilizia e urbanistica

Da indagini effettuate presso i competenti uffici del settore II gestione del



territorio del comune di Castelfiorentino, lo scrivente ha reperito, relativamente alle unità di cui trattasi, la seguente documentazione amministrativa:

- D.I.A. n. 687/2003 del 19.12.2003, protocollo n. 15754 per i lavori di modifiche interne consistenti in realizzazione di servizio igienico interno alla camera prospiciente Via Ferruccio ... ed altro servizio igienico nel locale sgombero ... oltre abbattimento della parete divisoria della cucina ; (C/7);

L'unità immobiliare abitazione di cui alla presente perizia, è da ritenersi conforme alla pratica edilizia sopra elencata e conforme alla planimetria catastale depositata. Pertanto lo scrivente ne attesta l'alienabilità.

L'unità immobiliare magazzino di cui alla presente perizia, è da ritenersi non conforme alla pratica edilizia sopra elencata per mancata realizzazione del servizio igienico, ma conforme alla planimetria catastale depositata. Tuttavia lo scrivente ritiene l'unità alienabile, previo deposito al Comune di Castelfiorentino della rappresentazione dello stato legittimo, che tenga conto della mancata realizzazione del servizio igienico rappresentato nei grafici della D.I.A. sopra descritta.

10) Valore dell'immobile

La valutazione del bene è stata effettuata adottando il più probabile valore unitario di mercato ricavato a seguito di una indagine esperita dallo scrivente presso agenzie immobiliari e professionisti del luogo esperti nel settore, nonché tramite consultazione di prezziari usuali (OMI, consultazioni on line: quotazioni immobiliari nazionali, borsino immobiliare, ecc.); da tali indagini per immobili come quello di cui è causa, si è ricavato che il valore più probabile di mercato, riferito ad un metro quadrato di superficie commerciale

Pc4_EI -164_2024_per

	(superficie calpestabile ragguagliata incrementata del 5%), è pari, per immobile libero:	
	- per l'abitazione €/mq 1.000,00, tale importo sarà abbattuto di €/mq 250,00 per riportarlo ad uno stato manutentivo normale;	
	- per il magazzino €/mq 800,00, tale importo sarà abbattuto di €/mq 300,00 per riportarlo ad uno stato manutentivo normale.	
	determinazione valore di mercato:	
	<u>A) abitazione</u>	
	- mq 80,00 x1,05x €/mq (1.000,00-250,00) € <u>63.000,00</u>	
	<u>B) magazzino</u>	
	mq 27,50 x1,05x €/mq (800,00-300,00) € <u>14.437,50</u>	
	Valore di mercato (A+B), per immobile libero € 77.437,50	
	arrotondati a € <u>75.000,00</u>	
	11) <u>Prezzo base d'asta</u>	
	Ottenuto con abbattimento del valore di mercato di circa il 20%; tale percentuale di abbattimento tiene conto anche di quanto espresso al successivo punto 12.	
	Valore base d'asta per l'intero arrotondato per immobile libero	
	€ 60.000,00	
	12) <u>Precisare se il bene possa risultare non appetibile ...</u>	
	12.1) Preso atto che l'intero immobile all'interno del quale si trovano i beni oggetto di esecuzione risulta nella sua interezza disabitato, alla stregua di altri immobili attestati sulla stessa via Ferruccio, ritiene lo scrivente di poter affermare che il bene è di scarsa appetibilità	
	12.2) Non si procede allo studio della divisione per quota in quanto i beni	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



sono pignorati per l'intero.

9 bis) Regime impositivo

In considerazione che gli esecutati sono persone fisiche, la vendita è sottoposta a imposta di registro.

13) Formazione di eventuali lotti

Non si procede a dare risposta poiché si tratta di beni non frazionabili.

14) Tabella riepilogativa

Vedi allegato **D** con accluse ricevute di invio delle raccomandate di inizio delle operazioni peritali.

La presente relazione, unitamente a copia della stessa epurata dei dati sensibili, depositata per via telematica a mezzo piattaforma PCT in data 24 luglio 2025 si compone di n. 16 pagine dattiloscritte rese in forma uso bollo e degli allegati in essa richiamati ed ad essa fascicolati unitamente alla richiesta di liquidazione della notula.

Firenze, 24 luglio 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Leggeri