
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 202/2025

Procedente: BCC NPLS 2022 Srl [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Indice generale:

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento	1
b) COMUNICAZIONI DEL CTU	6
c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU.....	6
1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	7
2- ATTO DI PIGNORAMENTO.....	10
3- ATTO DI PROVENIENZA.....	12
4- DESCRIZIONE DEI BENI.....	8-10
5- STATO DI POSSESSO.....	12
6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	13
7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI.....	14
8- SPESE FISSE GESTIONE.....	15
9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	15
10- VALORE DI MERCATO	16-21
9bis- REGIME IMPOSITIVO	22
11- VALORE A BASE D'ASTA	22
12- BENE NON APPETIBILE	25
13- RIEPILOGO	26
14- Elenco Allegati.....	27

Firenze, 16/10/2025

Il CTU

Dott. Arch. Gaspare Canino

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspare.canino@libero.it gaspare.canino@pec.architettifirenze.it

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento

Con provvedimento del 26/06/2025 la Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna ha nominato CTU il sottoscritto Arch. Gaspare Canino regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 3559 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 563 (ex 2616).

Il sottoscritto Arch. Gaspare Canino ha accettato l'incarico inviando il 30/06/2025, tramite la Piattaforma Telematica del Tribunale di Firenze, la Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico conferito. Al conferimento dell'incarico era allegato il Verbale di Giuramento dell'Esperto, con il Quesito posto:

Il Giudice ordina all'esperto:

Il giudice **ordina** 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 esecutata;

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

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspare.canino@libero.it gaspare.canino@pec.architettifirenze.it

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;

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confoni) 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'intestataro 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.....);

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

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:

- 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 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

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

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.

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

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 inizio operazioni peritali).

15. 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 INSIBILI 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 accomandata 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..

GASPARE CANINO
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, presa visione della documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita quella relativa al bene oggetto del procedimento, coordinatosi con il custode nominato (Isveg srl), ha effettuato comunicazione scritta sia dell'incarico ricevuto, sia della data relativa all'esecuzione del sopralluogo che del foglio notizie per la parte eseguita:

tramite raccomandata con ricevuta di ritorno del 26/08/2025 alla parte debitrice [REDACTED]

La parte eseguita ha consentito l'accesso alle ore 11,00 del giorno 11 Settembre 2025 sono presenti: il [REDACTED] che rappresenta l'ISVEG.

La signora [REDACTED], con spirito collaborativo, ha consentito di visitare tutto l'appartamento, è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei vari ambienti, che sono dotati dell'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas di rete e di un caminetto costruito artigianalmente del locale soggiorno. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, gli infissi interni ed esterni sono in legno. I pavimenti sono in ceramica. I due bagni hanno tutti i sanitari necessari e sono dotati di rubinetterie con miscelatori.

Dopo aver visitato l'appartamento il Signor [REDACTED] ci ha accompagnato a visitare il garage: dalla strada si accede tramite un cancello ad un resede pavimentato e dopo si arriva al garage che è dotato di scaffalature che contengono elementi da dispensa e bottiglie di vario genere. Il garage è dotato di una seconda porta in legno che conduce ad un piccolo disimpegno a comune che permette di accedere direttamente all'androne del condominio dove al secondo piano c'è l'appartamento.

Viene effettuato il rilievo metrico e fotografico del garage.

Subito dopo il [REDACTED] ci consente l'accesso a terreno-orto situato sul retro del condominio.

Viene effettuato il rilievo metrico e fotografico.

Alle 12,40 ha termine la visita.

Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale, servizi catastali e pubblicità immobiliare. E' stato richiesto all'archivio del Comune di Figline Vno l'accesso agli atti e il Comune ha inviato per PEC la documentazione richiesta.

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allegano le copie delle comunicazioni inviate e ricevute, oltre che del verbale relativo al sopralluogo eseguito. (**Allegati 03**)

“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;

- **Il primo dei due beni immobili pignorati** è sito nel Comune di [REDACTED]

Fabbricati il bene è censito al Fg. 20, P.Illa 424 sub 9 e P.Illa 515 (giardino retrostante) Categoria A2 Classe 4, Consistenza 7,5 vani Sup. Catastale 124 mq escluso aree scoperte 112 mq Rendita € 697,22. Correttamente [REDACTED] Il Giardino retrostante è identificato catastalmente come segue: Fg 20 P.Illa 515 Categoria Ente Urbano Consistenza 48 mq (**Allegati 04**)

Storia catastale:

Con Atto di compravendita del 13/10/2017 in San Miniato Notaio [REDACTED] repertorio 17372 Raccolta n. 10586 Registrato a San Miniato il 16/10/2017 al n. 2750 serie 1T trascritto a Firenze il 16/10/2017 al n. 29415 part. Il Signor [REDACTED]

- appartamento per civile abitazione al piano secondo composto da: ingresso, cucina zona pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno corridoio, due bagni, tre camere e quattro balconi.

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

GASPARE CANINO
architetto

- Garage al piano terreno: un resede ad uso esclusivo prospiciente la piazza e un locale ad uso autorimessa e un secondo ingresso a comune per accedere direttamente all'androne condominiale.

- Confini: [REDACTED] e parti comuni (vano scale) salvo se altri.

-- Il secondo dei due beni immobili pignorati è sito nel Comune di Figline e Incisa Valdarno esattamente in sezione [REDACTED]

(Allegati 04)

- garage, con porta in metallo apertura a scorrere, unico vano con una seconda porta interna in legno da cui si accede ad un piccolo disimpegno collegato internamente con l'androne condominiale. Fa parte del garage il resede antistante che dal cancello sulla strada conduce allo spazio chiuso del garage. Confini: [REDACTED] resede ingresso condominiale N.C. 2, corridoio interno del passaggio condominiale, giardino proprietà condominiale, Cinatti, Torsoli, salvo se altri. (Allegati 04)

In data 16/10/2017 è stata registrata l'Ipoteca volontaria n. 7120 a favore di [REDACTED]

Si fa presente che esiste la corrispondenza tra i dati reperiti con i dati indicati nel pignoramento del precedente.

I dati catastali dell'appartamento, del garage, dell'orto-giardino corrispondono a quelli indicati nel pignoramento

Quesito 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei proprietari) o

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

L'atto di pignoramento è stato notificato al Signor [REDACTED]

[REDACTED] pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio del territorio di Firenze il 29/Maggio/2025 al numero registro particolare 5237 a favore della Società [REDACTED]

Il pignoramento riguarda la proprietà degli immobili siti nel [REDACTED]

Tali immobili sono contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno sezione Figline come da variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/10/2014 Legge Regionale n 31/2013. Tali beni sono provenienti dal Comune di Figline Valdarno e sono stati trasferiti al Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione di Figline Valdarno e sono censiti come di seguito:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

compreso spese, competenze, Iva e Cap

Quesito 3. 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;**

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

Si fa presente che il 22 Luglio 2025 è stata inviata tramite [REDACTED] che il giorno 11/09/2025 alle ore 11,00 sarebbe avvenuto il sopralluogo nell'appartamento in Figline e Incisa Valdarno sezione Figline Vno in Piazza Salvador Allende n. 2.

(Vedi ricevuta PEC Allegati 2)

La stessa comunicazione, ma per via telefono, è stata inviata all'Isveg in particolare è stato fissato l'appuntamento con il [REDACTED]

Si fa presente altresì che il 26/Agosto/2025 è stata inviata tramite Poste Italiane al signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (conferma ricevuta il 29/08/2025)

E ancora il 26/Agosto/2025 è stata inviata tramite Poste Italiane ai signori [REDACTED] la lettera raccomandata AR con cui è stato comunicato che il giorno 11/09/2025 alle ore 11,00 sarebbe avvenuto il sopralluogo nell'appartamento in [REDACTED]

[REDACTED]
02/09/2025) (**Allegati 01**)

Quesito 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;**

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima è posto al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra nel [REDACTED]

La consistenze è la seguente:

- Al secondo piano con accesso da una scala condominiale (senza Ascensore) (mq 106,90 sup utile e n. 4 balconi. L'appartamento è così composto: ingresso, cucina zona pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno-corridoio, due bagni, tre camere e quattro balconi.

Confini: [REDACTED], e parti comuni (vano scale) salvo se altri.

- Le caratteristiche e le finiture sono le seguenti:

Il pavimento e il battiscopa sono in grés. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera soprattutto di colore bianco. Gli infissi interni ed esterni in legno sono in normale stato di manutenzione. I due bagni sono dotati di sanitari completi con rubinetti a miscelatore. E' stato verificato che l'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idraulico, di scarico, di riscaldamento con caldaia a gas (oltre che da caminetto a legna in muratura in arredo), di adduzione

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

GASPARE CANINO
architetto

di acqua calda e fredda, impianto di smaltimento acque reflue. **L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione.**

Il Giardino retrostante è identificato catastalmente come segue: Fg 20 Plla 515 Categoria Ente Urbano Consistenza 48 mq, esso risulta di forma abbastanza regolare recintato con rete a maglia sciolta e terreno coltivato a piccolo orto.

-- **Il secondo dei beni immobili pignorati** è sito nel Comune di Figline e Incisa Valdarno esattamente in sezione Figline Vno [REDACTED]

Le caratteristiche e le finiture sono le seguenti:

Dalla Strada si accede, tramite un cancello in metallo ad un resede di proprietà esclusiva, il garage (superficie utile mq 14,28), con porta in metallo apertura a scorrere, è un unico vano con una seconda porta interna in legno da cui si accede ad un piccolo disimpegno collegato internamente con l'androne condominiale. Confini: Piazza Salvador Allende, resede ingresso condominiale N.C. 2, corridoio interno del passaggio condominiale, giardino proprietà condominiale salvo se altri. Il pavimento e il battiscopa sono in grés. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco. **Il garage si presenta in stato normale di manutenzione**

Il Condominio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è dotato di Tabelle Millesimali ed ha un amministratore che si chiama Fabrizi il quale ha scritto (vedi email del 25/09/2025 Allegati 5) che i Signori [REDACTED] al momento non sono debitori nei confronti del condominio. Vedi le tabelle millesimali del condominio (**Allegati 05**)

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; (vedi certificato contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Figline e Incisa V.no (Allegati 06)**

Le unità immobiliari sono occupate dagli esecutivi [REDACTED] come risulta dal certificato contestuale dell'ufficio anagrafe del Comune di Pisa certificati contestuali dell'Ufficio Anagrafe (**Allegati 06**)

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

In merito a quanto sopra argomentato si procederà alla determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d'Asta dell'appartamento, del garage e del giardino-orto considerando i beni liberi.

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

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

In relazione a quanto riferito nel sopralluogo, a tale data, i beni immobili non erano oggetto di ulteriori procedimenti giudiziari e/o eventuali liti pendenti in corso. **Resteranno, invece, a carico dell'acquirente:** le spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.; (dal mese di Ottobre 2025 a tutto il mese dicembre 2025)

Si fa presente che l'amministratore del condominio ha comunicato che i Signori Mosca non sono debitori nei confronti del condominio. La gestione delle spese a comune riguarderebbe la proprietà generale, (il riscaldamento è autonomo) e il pagamento della parcella dell'amministratore stesso. (vedi Email dell'Amministratore) (**Allegati 07**)

Si fa presente altresì che non è necessario aggiornare le due planimetrie catastali quella dell'appartamento e quella del garage in quanto le planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio sono conformi allo stato dei luoghi.

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;

Si riporta l'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni riferite al ventennio relativamente all'immobile in oggetto.

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

Risultano a carico degli immobili sopra descritti le formalità pregiudizievoli (**vedi allegati 7 bis**)

Dall'ispezione Ipotecaria eseguita in data 16/10/2025, non sono state rilevate altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle agli **allegati 07 bis** sopra elencate.

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;

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di € 3.400,00, non sono deliberate spese di gestione per lavori straordinari, non ci sono spese di gestione non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia.

Non ci sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quanto riportato negli **Allegati 7 bis**;

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;**

Dalla documentazione acquisita presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Figline e Incisa Valdarno Sezione Figline Valdarno (richiesta di accesso agli atti n 28931 del 15/07/2025) è emerso che l'unità immobiliare è stata costruita con la concessione edilizia [REDACTED]

In seguito risultano le seguenti pratiche edilizie:

- 1) il [REDACTED] è stata rilasciata una variante in corso d'opera.
- 2) Il [REDACTED] è stata rilasciato il permesso di abitabilità n. [REDACTED] (**Allegati 08**) Vedi anche il certificato di collaudo presentato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze il 28 Aprile 1980 n. 1762.

E' stato possibile accertare che lo stato dei luoghi dell'appartamento è urbanisticamente conforme ai progetti della concessione edilizia n. 43 del 1978 e alla variante n.117 del 1980.

Dal punto di vista urbanistico il Piano Operativo vigente del Comune in riferimento alla zona dove

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

è ubicato l'appartamento con l'edificio condominiale di cui fa parte in Piazza Salvador Allende n. 2 (località Stecco) è classificata **articolazione delle aree urbane, della mobilità e del territorio rurale aree urbane: ambito di paesaggio di fondovalle (U1), tessuti recenti dei centri principali (U1.4) disciplina di intervento di tipo 5 (t5) Zona territoriale omogenea "B" Art. 53 e 58 delle NTA**

Art. 17 Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni

Art. 18 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

Art. 19 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Si fa presente che le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate non presentano difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi visionati. **(Allegati 04)**

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;

PROSPETTO DELLE SUPERFICI lotto unico (Allegati 04)

Unità imm. uso civile abitazione e n. 4 balconi al secondo piano di un condominio di 3 piani fuori terra, n. 1 garage con resede antistante ad uso esclusivo e lotto di terreno-orto ad uso esclusivo sul retro del condominioe

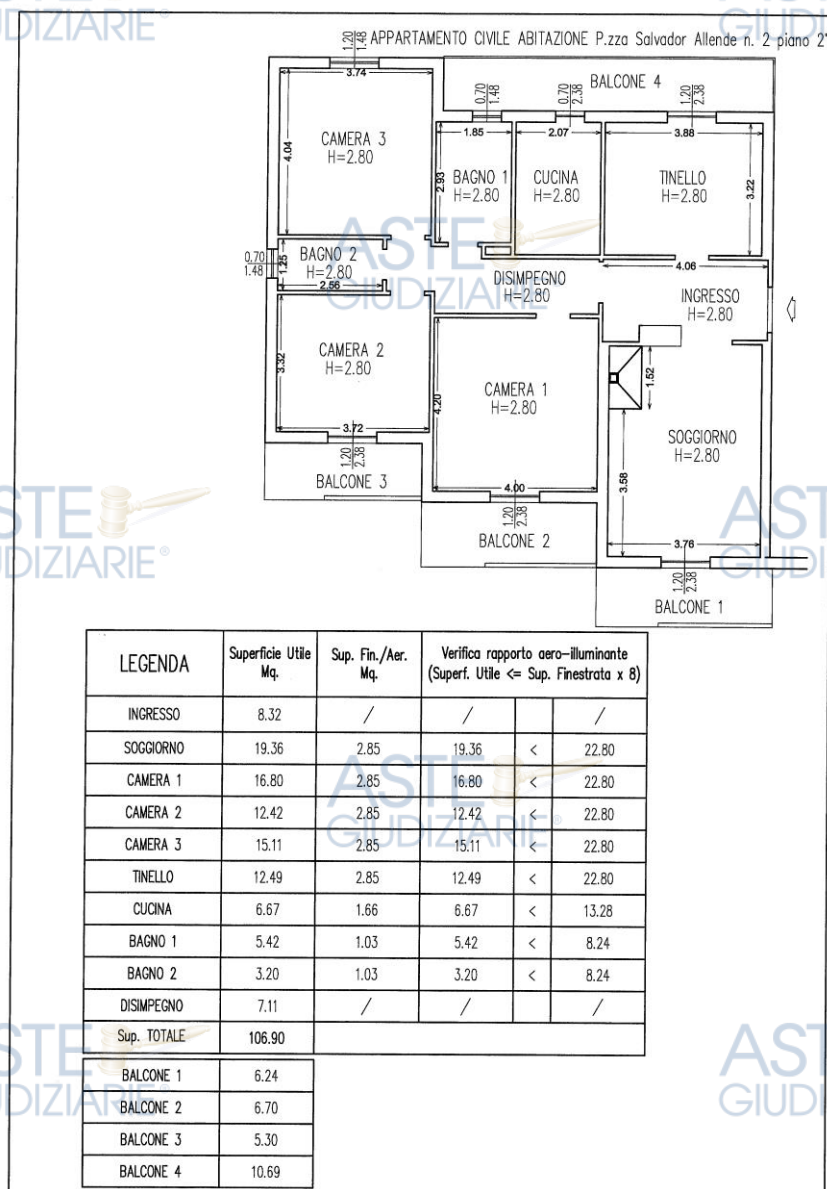
Le superfici e la conseguente Superficie commerciale rilevate sono le seguenti:

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

GASPARE CANINO
architetto



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO E N 4 BALCONI MQ
 $106,90 + (6,24 + 6,70 + 5,30 + 10,69 = 28,93) \cdot 0,25$ (coefficiente di riduzione per equiparare i mq effettivi ai metri quadrati commerciali) = 7,23 MQ) Totale Mq commerciali Mq 114,13
 Per la valutazione dell'appartamento con 4 balconi si è calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo alla Superficie lorda i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e le consuetudini
 Si fa presente che appartamento e i balconi possono essere alienati senza diritto di prelazione da parte di altri.

L'unità immobiliare e i balconi, identificati al momento del sopralluogo, risultavano in normale condizione di conservazione interna ed esterna.

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

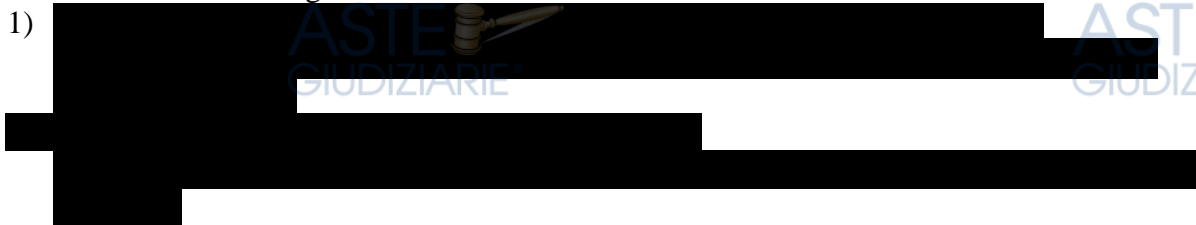
gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

GASPARE CANINO
architetto

Sono stati individuati i prezzi degli immobili residenziali, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio e dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dati disponibili riferiti al secondo semestre 2024, mediandoli con i valori di mercato reperiti in loco per un appartamento con balconi.

Sono state consultate due agenzie immobiliari:

1)



Media tra i due valori di mercato: € 3.000,00/2 = € 1.500,00/mq

Valori di mercato reperiti all'OMI

La valutazione degli immobili nella zona Suburbana dell'Osservatorio Immobiliare, riferita alla tipologia d'uso residenziale, e considerando la stato di fatto, è la seguente:

Valore min.	Euro 1.100,00 /mq
Valore max.	Euro 1.650,00 //mq
Valore assegnato	Euro 2.750,00 /2 = € 1.375,00

Media tra i valori di mercato reperiti in loco € 1.500,00 e valori indicati dall'OMI = € 1.375,00 = € 2.875/2 € 1.437,50

Valore di mercato Appartamento e balconi. 1/1, libera,

Euro 1.437,50 x 114,13 mq=

Euro 164.061,87

Arrotondati a € 164.000,00

(Euro centosessantaquattromila/00)

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

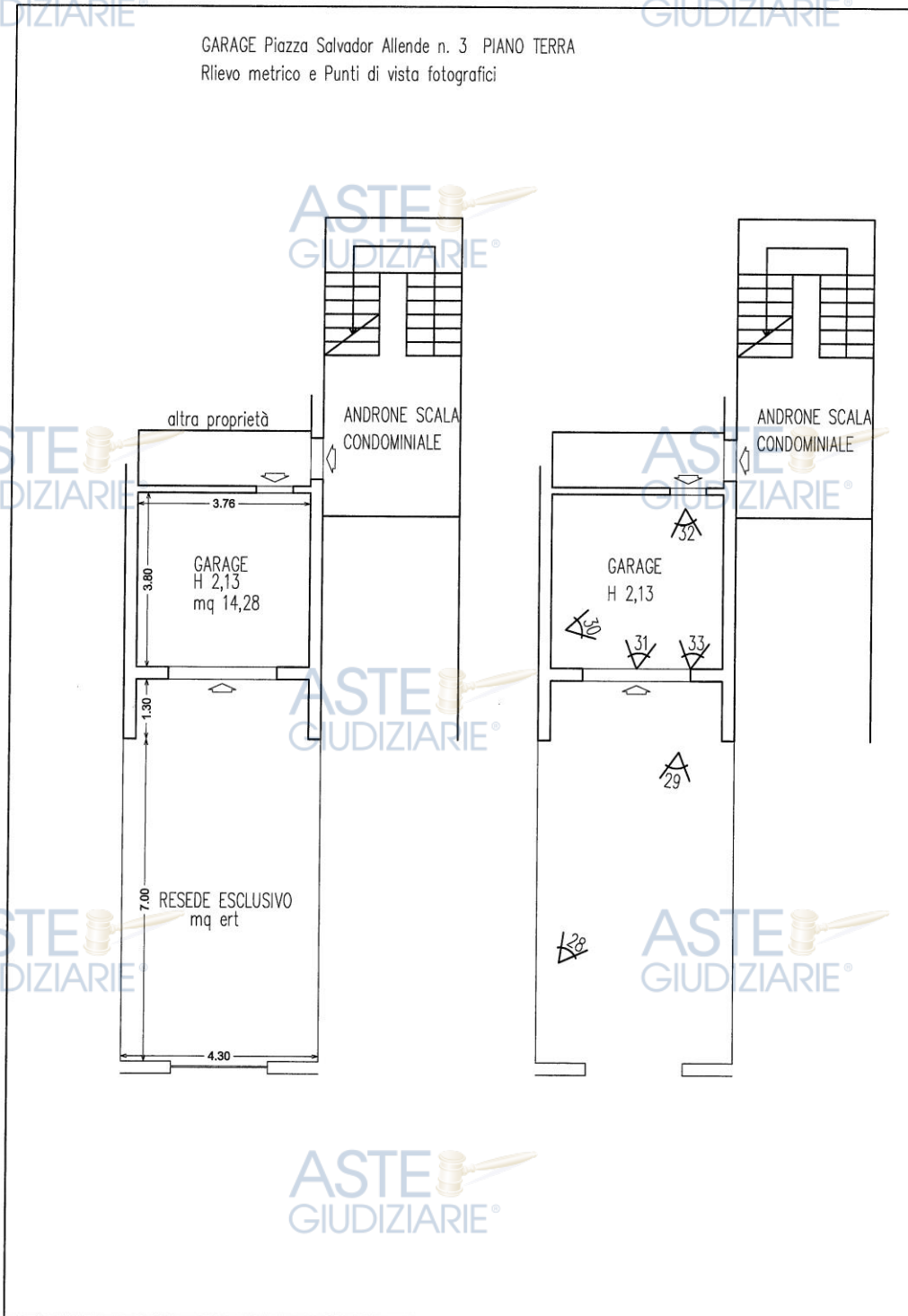
gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

GASPARE CANINO
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GARAGE Piazza Salvador Allende n. 3 PIANO TERRA
Rilievo metrico e Punti di vista fotografici



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE E RESEDE ANTISTANTE AD USO
ESCLUSIVO MQ 14,28 + ((8,30*4,30=35,69*0,25=8,92mq)). Mq 14,28+8,92= Totale Mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GASPARE CANINO
architetto

commerciali Mq 23,20 (coefficiente di riduzione per equiparare i mq effettivi ai metri quadrati commerciali)

Per la valutazione del garage con resede antistante si è calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo alla Superficie lorda i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e le consuetudini

Si fa presente che il garage e il resede possono essere alienati senza diritto di prelazione da parte di altri.

Il garage e il resede antistante, identificati al momento del sopralluogo, risultavano in normale condizione di conservazione interna ed esterna.

Sono stati individuati i prezzi degli immobili residenziali, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio ma non dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sono stati mediati con i valori di mercato reperiti in loco per un garage e un resede simili.

Sono state consultate due agenzie immobiliari:

[REDACTED]

Media tra i due valori di mercato: $\text{€ } 800,00 + 600,00 / 2 = \text{€ } 700,00/\text{mq}$

Valore di mercato Garage e resede antistante 1/1, libero,

Euro 700,00 x 23,20 mq =

Euro 16.240,00

Arrotondati a € 16.000,00

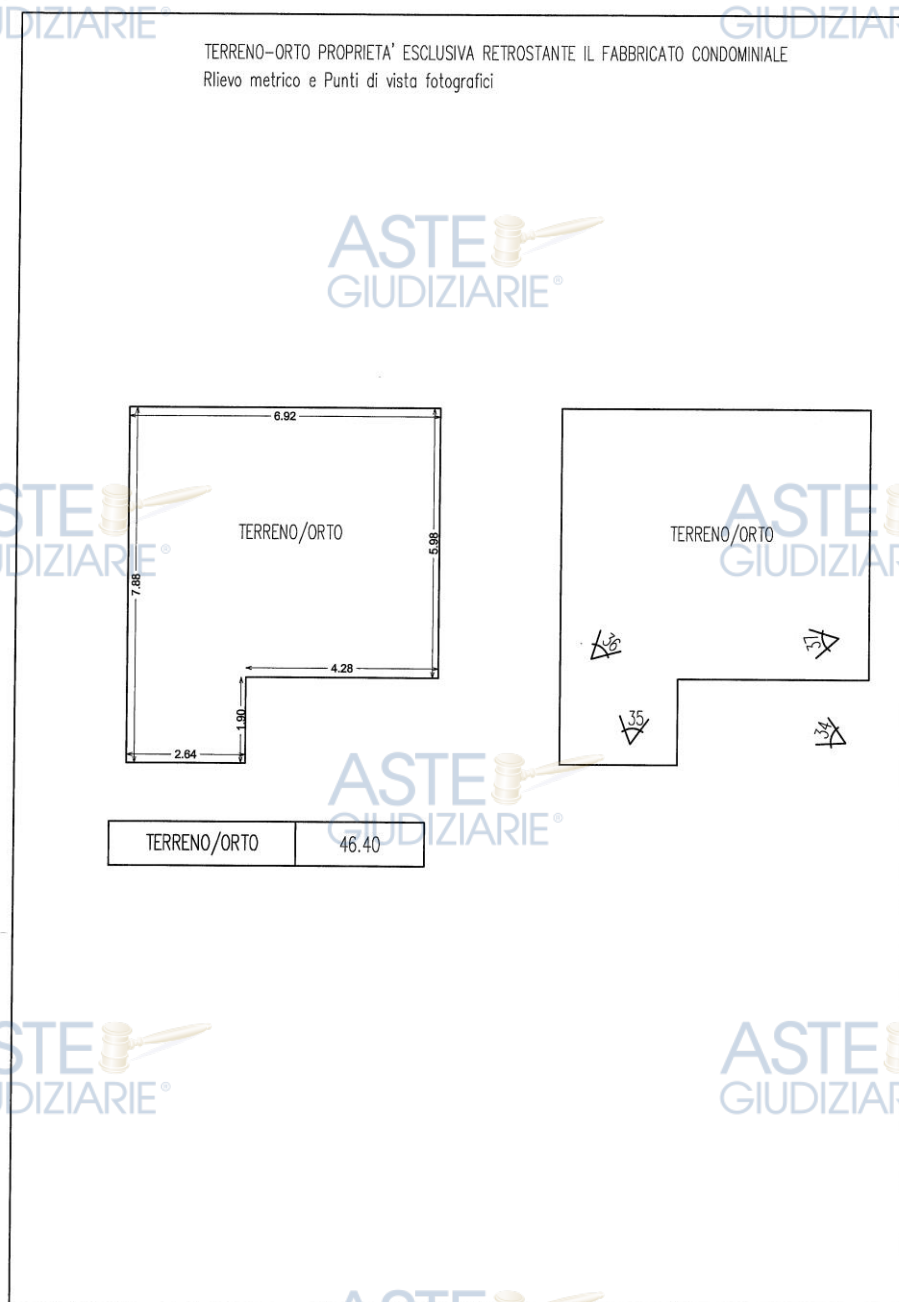
(Euro sedicimila/00)

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspares.canino@libero.it gaspares.canino@pec.architettifirenze.it

GASPARE CANINO
architetto



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO AD ORTO mq $46,40 \times 0,25$ (coefficiente di riduzione per equiparare i mq effettivi ai metri quadrati commerciali) = 11,60 MQ Totale Mq commerciali Mq 11,60 .

Per la valutazione del terreno coltivato ad orto si è calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo alla Superficie lorda i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e le consuetudini

Si fa presente che il terreno ad orto può essere alienato senza diritto di prelazione da parte di altri.

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

Il terreno coltivato ad orto identificato al momento dell sopralluogo, risultava parzialmente recintato con rete a maglia sciolta, in normale condizione di conservazione.

Sono stati individuati i prezzi degli terreni coltivati ad orto, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio ma non dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, mediandoli con i valori di mercato reperiti in loco per un terreno simile.

Sono state consultate due agenzie immobiliari:

[REDACTED]

Media tra i due valori di mercato: € 1.000,00/2 = € 500,00/mq

Valore di mercato del terreno coltivato ad orto. 1/1, libera.

Euro 500,00 x 11,60 mq=
Euro 5800,00

Arrotondati a € 6.000,00

(Euro 6.000,00)

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. Riassumendo i valori commerciali dei beni sopra descritti sono i seguenti:

per l'appartamento = € 164.000,00

per il garage = € 16.000,00

Per l'orto-giardino = € 6.000,00

Totale € 186.000,00 RIEPILOGO DEI VALORI E PREZZO FINALE

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

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it

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.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, si parte dal valore sopra indicato, al quale si applica, come specificato dal GE, un deprezzamento del 10%, che tiene conto dei meccanismi d'asta:

€ 186.000,00-10%= 186.000,00-18.600= € 167.400 arrotondati a 167.000,00 (centosessantasettemila/00)

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

Per i beni oggetto del procedimento non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderlo non appetibile sul mercato immobiliare. Tutt'altro, il bene è da considerarsi più che appetibile in quanto si può utilizzare come appartamento in zona residenziale di sufficiente pregio.

L'appartamento potrebbe essere divisibile in due unità immobiliari uso civile abitazioni, ma le spese per realizzare tale ipotesi potrebbero scoraggiare la fattibilità. Inoltre sarebbe necessario presentare un'istanza di frazionamento in due unità immobiliare con una SCIA onerosa da presentare al Comune di Figline e Incisa Valdarno.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intera quota del bene immobile oggetto del procedimento e cioè **Appartamento, garage e resede antistante, giardino-orto.**

Dato che i beni risultano intestati ai debitori come persone fisiche, la vendita non è soggetta ad I.V.A. ma è soggetta all'imposta di Registro. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni di tale regime, tale ipotesi necessita di parere di professionista competente in materia.

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

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it



I beni esecutati sono un unico lotto da considerarsi giuridicamente libero.

15. consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. 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 INSENSIBILI 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.

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..

Non è stato necessario chiedere istanza di proroga



Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it



GASPARE CANINO
architetto



ELENCO ALLEGATI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 202/2025

ALLEGATO I- Verbali, Comunicazioni, Certificati

- 1- Raccomandata A/R inizio operazioni peritali esecutato 4 persone (No versione Epurata)
- 2- PEC inizio operazioni peritali all'avvocato Claudia Nuti (No versione Epurata)
- 3- Verbale del primo sopralluogo
- 4- Visura catastale immobili pignorati con planimetrie catastali
- 5- Estratto di Mappa Catastale

- [REDACTED]
- 7- Tabelle millesimali e dichiarazione dell'Amministratore sull'estratto conto
 - 7bis ispezioni ipotecarie del 16/10/2025

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2017 al n. 7120

- 10- Titoli Edilizi reperiti all'Archivio Storico del Comune di Figline Valdarno
- 11- Tabella riepilogativa

ALLEGATO II- Elaborati grafici

- 12- Planimetrie di rilievo

ALLEGATO III-

- 13- Documentazione fotografica appartamento, garage e orto-giardino con schemi con individuazione dei punti di vista fotografici

Via Pisana 75/r Firenze 50143 Tel.055/2280381-3355433822

C.F. CNN GPR 51C02 L331F P.I. 02092530480

gaspere.canino@libero.it gaspere.canino@pec.architettifirenze.it