

INDICE:

➤ PREMESSE	pag. 3
➤ QUESITI	pag. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 -12
➤ SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	pag. 12 -13
➤ RISPOSTA AI QUESITI	pag. 13
➤ RISPOSTA QUESITO 1)	pag. 13 – 14 – 15
➤ RISPOSTA QUESITO 2)	pag. 16
➤ RISPOSTA QUESITO 3)	pag. 16 - 17
➤ RISPOSTA QUESITO 4)	pag. 17 – 18 - 19
➤ RISPOSTA QUESITO 5)	pag. 19 - 20
➤ RISPOSTA QUESITO 6)	pag. 20
➤ RISPOSTA QUESITO 7)	pag. 20 - 21 – 22
➤ RISPOSTA QUESITO 8)	pag. 22
➤ RISPOSTA QUESITO 9)	pag. 22 – 23 – 24 -25
➤ RISPOSTA QUESITO 10)	pag. 25 - 26
➤ RISPOSTA QUESITO 11)	pag. 26 – 27 – 28 - 29
➤ RISPOSTA QUESITO 12)	pag. 29 - 30
➤ RISPOSTA QUESITO 13)	pag. 30 - 31
➤ RISPOSTA QUESITO 14)	pag. 31 – 32 - 33
➤ RISPOSTA QUESITO 15)	pag. 33 - 34
➤ RISPOSTA QUESITO 16)	pag. 34 – 35 - 36
➤ CONCLUSIONI	pag. 36 - 37



Geom. **PAOLO CARONI**

Albo C.T.U. Tribunale di Firenze n°3997 data 23.11.1993 Elenco Nazionale CTU n°222 del 23.02.2024

Membro APE Toscana Associazione dei Periti ed Esperti del Tribunale

Via Carraia n°21 50053 Empoli (FI) –Tel. e Fax 0571921016 – Cell. 3351405456 –

C.F. CRN PLA 69L07 D403V – P. IVA 04375660489 – SDI: M5UXCRI

E-mail: caronigeometrapaolo@gmail.com – PEC: paolo.caroni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **PREMESSE**

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. Proc. n°220/2025

Promosso da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno 04 settembre 2025, il sottoscritto Geom. Paolo Caroni, con studio professionale in Empoli, Via Carraia n°21, Tel 0571-921016, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n°3533/12, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Firenze al n°3997 data 23.11.1993 ed all'Elenco Nazionale CTU n°222 del 23.02.2024, riceveva incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento Esecuzione Immobiliare R.G. n°220/2025, dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutivo Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, addetto al Tribunale di Firenze, terza sezione civile Esecuzioni Immobiliari, ed accettava la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di rispondere ai quesiti richiesti.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito formulato dal Giudice, così di seguito riportato come da verbale d'udienza:

*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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 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 esecutata” 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 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 riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);*

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

4. *fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;***

5. *provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli***



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

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

- *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 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 dichiari 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 lsvog, 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 Minister 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 11° (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 SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;

di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

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 custode1.

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 procedente\interventuti.

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 procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

Ritirava, tramite il portale del Processo Civile Telematico del Tribunale di Firenze, i documenti di causa, e fissava, per il giorno 21.10.2025, l'apertura delle operazioni peritali, comunicando tale data all'esecutato tramite raccomandata e alla parte procedente tramite mail pec, inviate entrambe in data 25.09.2025. (vedi ricevute di invio della pec, e della raccomandata, allegate alla presente relazione peritale sotto la lettera "A").

Inoltre, il sottoscritto, dopo essersi coordinato con l'Istituto vendite giudiziarie (Isveg s.r.l.), per comunicazione della data d'inizio delle operazioni peritali, inviava tramite posta elettronica – e-mail, allo stesso istituto, tutta la documentazione richiesta.



SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha iniziato, quindi, le operazioni peritali in data 21.10.2025 alle ore 9.30 presso il luogo di causa, in San Godenzo (FI), loc. Vallittoli n° 142, alla presenza del custode Isveg s.r.l. Sig. xxxxxxxxxx, della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, quale parte esecutata, dove è stato eseguito il sopralluogo di rito, per verifica dello stato dei luoghi, ed effettuato un rilievo grafico e fotografico (vedi verbale allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "B").

In seguito alle operazioni peritali, sono stati svolti accertamenti catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Provinciale di Firenze – Catasto Fabbricati del Comune di San Godenzo, accertamenti di tipo urbanistico presso i competenti uffici del Comune di San Godenzo, richiesti tramite mail pec il 22.10.2025, (vedi documento allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "C"), oltre a tutti gli altri necessari per rispondere esaurientemente ai quesiti richiesti.

➤ RISPOSTA AI QUESITI

➤ RISPOSTA QUESITO 1)

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

catastale allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera “D”), e geometricamente rappresentati al **foglio di mappa 45**:

▪ **particella 43 sub. 500**, graffata alla **particella 46 sub. 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 159, totale escluse aree scoperte m² 144 Rendita Catastale € 185,92 (vedi planimetria catastale allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera “E”);

I **confini** degli immobili sono: strada comunale, torrente Godenzo, salvo se altri e migliori confini.

Il bene, con i dati catastali sopra riportati, **corrisponde** a quelli indicati nel Pignoramento Immobiliare, atto del 13 giugno 2025 repertorio n. 4949, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 6 agosto 2025 al numero generale 34442 e al numero particolare 24783.

Si precisa che all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di San Godenzo, è depositata la planimetria dell’immobile, come sopra riportato (vedi planimetria catastale aggiornata allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera “E” ed estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera “F”), **c’è corrispondenza** tra questa e lo stato di fatto rilevato. (Vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera “G”), si precisa inoltre che **c’è corrispondenza** tra l’intestatario catastale (vedi visura allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera “D”) ed il soggetto esecutato.

Si precisa che l’identificativo catastale di cui sopra **non include** porzioni aliene o comuni a terzi; inoltre non sono presenti immobili contigui che risultino fusi sul piano fisico, a quello pignorato.

➤ **RISPOSTA QUESITO 2)**

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

Pignoramento Immobiliare, atto del 13 giugno 2025 repertorio n. 4949, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 6 agosto 2025 al numero generale 34442 e al numero particolare 24783, riguarda la **piena ed intera proprietà del**

bene intestato a:

▪ Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] il
XXXXXXXXXXXX, **proprietà 1/1**

➤ **RISPOSTA QUESITO 3)**

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;

L'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, precisamente, con atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED], del 09.05.2005, Repertorio n°28253/12610, registrato a Borgo San Lorenzo il 11.05.2005 al n°590/It e trascritto a Firenze il 12.05.2005 al R.G.N. 19695 e al R.P.N. 12623, (vedi atto di compravendita allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "H"), con il quale la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, acquistava la piena proprietà del seguente bene immobile posto in San Godenzo, Via Vallitoli ed esattamente:

“porzione di edificio di vecchia costruzione (ex mulino), e precisamente unità immobiliare per civile abitazione, con accesso dal n.c. 142, direttamente dalla ex Strada Provinciale del Falterona, con sviluppo su due piani (terreno e seminterrato) costituito da tre vani compresa la cucina oltre wc-doccia, cantina, terrazzo, piccoli locali ad uso sbratto e resede esclusivo, oltre ad una striscia di terreno costituente un gorile da tempo prosciugato.

Non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.

➤ **RISPOSTA QUESITO 4)**

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, oggetto di esecuzione, è costituito dalla piena proprietà del seguente bene immobile posto in San Godenzo, Via Vallittoli n°142: appartamento per civile abitazione posto su due piani, terra e seminterrato, con ingresso direttamente dalla pubblica via, facente parte di un più ampio fabbricato. Il piano terra è composto da zona giorno e cucina e da una camera, da detto piano si accede a vani ad uso cantina di cui uno adibito a servizio igienico e tramite scale interne, ad un vano ad uso ripostiglio con un bagno posto al piano seminterrato, Sempre dal piano terra, si accede ad un terrazzo e tramite scale esterne si accede ad un ulteriore locale posto al piano seminterrato ad uso sgombero. Fa parte del presente bene anche una striscia di terra esterna identificata come resede, tale terreno trattato di gorile del fiume limitrofo, prosciugato.

Il fabbricato, è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967 (di cui si forniscono specifiche notizie sui titoli edilizi nel successivo quesito 9).

Trattasi di una vecchia costruzione, con struttura in muratura, l'immobile in oggetto risulta ormai disabitato da tempo.

Entrando nello specifico, qui di seguito, si fornisce una sintetica descrizione delle unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare, e precisamente:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE Piena proprietà (Foglio 45 particella 143 sub. 500 graffata alla p.lla 46 sub. 1):

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, posto in San Godenzo, Via Vallittoli n°142, su due piani, terra e seminterrato, con ingresso direttamente dalla pubblica via. Il piano terra è composto da zona giorno di mq 24,80, cucina di mq 13,90 e da una camera di mq 14,46, da detto piano si accede a locali ad uso cantina, di cui uno adibito a servizio igienico, per un totale di mq 27,80 e tramite scale interne, ad un vano ad uso ripostiglio di mq 12,00 con un bagno di mq 2,20 posto al piano seminterrato, sempre dal piano terra, si accede ad un terrazzo di mq 33,45 e tramite scale esterne si accede ad ulteriori locali posto al piano seminterrato ad uso sgombero di complessivi mq 34,95. Fa parte del presente bene anche una striscia di terra esterna identificata come resede di mq 165,60, tale terreno trattasi di gorile del fiume limitrofo, prosciugato, per una superficie utile calpestabile totale di **m² 67,40** per l'unità abitativa, di **m² 27,80** per cantina e di **m² 33,45** per la terrazza oltre locale di sgombero di **m² 34,95** e resede di **m² 165,60** e per una superficie lorda di **m² 105,00** per l'unità abitativa, di **m² 54,00** per la cantina, di **m² 33,45** per la terrazza di **m² 46,00** per i locali di sgombero e di **m² 165,60** per il resede. (Vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "G" e documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera "L").

L'unità abitativa in oggetto è caratterizzata da pavimenti con piastrelle in gres e, il servizio igienico è dotato di basilari accessori igienico-sanitari (doccia, wc, bidet e lavabo).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro con persiane, portone di ingresso in legno; le porte interne sono di tipo commerciale in legno di colore marrone.

La dotazione tecnica degli impianti è costituita da riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas, la distribuzione è garantita termosifoni a parete, gli impianti idro-sanitario ed elettrico è realizzato sottotraccia.

Si precisa che tutti gli ambienti risultano degradati e vetusti e che lo stato dell'immobile, attualmente è disabitato da molto tempo, nelle zone esterne la vegetazione è



incolta, il servizio igienico esistente non è adeguato agli standard igienici sanitari, in quanto realizzato con pareti basse e senza porta (vedi documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "L"), inoltre è presente un ulteriore servizio igienico, realizzato senza titoli edilizi nel locale ad uso cantina, si precisa che tale locale non è regolarizzabile, è possibile stabilire che ad oggi l'appartamento ha necessità di un ammodernamento degli impianti e di manutenzione/ristrutturazione.

Si precisa che nel fabbricato non è presente un amministratore di condominio.

L'immobile, secondo lo strumento urbanistico del Comune di San Godenzo, ricade in aree di recupero e di riqualificazione, art. 10 delle norme tecniche, edificio con limitata presenza di caratteri originari, art. 33 delle norme tecniche, edifici storici del territorio urbano e del territorio aperto censito al catasto leopoldino o ritenuti di interesse storico o di valore (vedi estratto di Regolamento Urbanistico, allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "I").

RISPOSTA QUESITO 5)

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;

Da quanto verificato dal sottoscritto, congiuntamente al custode in fase di sopralluogo, non sono presenti contratti di locazione.

L'immobile risulta disabitato.

RISPOSTA QUESITO 6)

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);

Da quanto potuto verificare, in base alla quota di proprietà dell'unità immobiliare della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, non risultano formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene oggetto di Esecuzione Immobiliare.

RISPOSTA QUESITO 7)

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 riscatto;

Relativamente all'immobile, oggetto della presente esecuzione, sono state riscontrate,

l'esistenza delle seguenti formalità:

Iscrizioni contro:

◦ **Ipoteca volontaria**, formalità eseguita in data 03/04/2025, presentazione n°15 registro generale n°13665 registro particolare n°2351, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 09/05/2005 n. rep. n°28254/12611, atto Notaio ██████████, per la somma capitale € 86.000,00 totale € 172.000,00.

a favore: "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"

contro: "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"

◦ **Ipoteca volontaria**, formalità eseguita in data 12/05/2025, presentazione n°116 registro generale n°19696 registro particolare n°4255, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 09/05/2005 n. rep. n°28254/12611, atto Notaio ██████████, per la somma capitale € 86.000,00 totale € 172.000,00.

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

◦ **Pignoramento Immobiliare** atto giudiziario del 13/06/2025 repertorio n°4949, Trascritto a Firenze in data 06/08/2025, presentazione n°34 registro generale n°34442 e registro particolare n°24783, emesso da Ufficiale Giudiziario C. Appello di Firenze sede Firenze

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

◦ **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del 03/08/2009



Geom. **PAOLO CARONI**

Albo C.T.U. Tribunale di Firenze n°3997 data 23.11.1993 Elenco Nazionale CTU n°222 del 23.02.2024

Membro APE Toscana Associazione dei Periti ed Esperti del Tribunale

Via Carraia n°21 50053 Empoli (FI) –Tel. e Fax 0571921016 – Cell. 3351405456 –

C.F. CRN PLA 69L07 D403V – P. IVA 04375660489 – SDI: M5UXCRI

E-mail: caronigeometrapaolo@gmail.com – PEC: paolo.caroni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

repertorio n°1347 Trascritto a Firenze in data 17/08/2009 presentazione n°33, registro generale n° 37059 registro particolare n°6117, emesso da Tribunale di Pisa.

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente sotto la lettera "M")

RISPOSTA QUESITO 8)

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;

Da quanto potuto verificare, nel fabbricato non è presente un amministratore di condominio e non sono presenti spese di gestione delle parti comuni.

RISPOSTA QUESITO 9)

*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:

Ai sensi della Legge n°47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, dagli accertamenti eseguiti di tipo urbanistico, inviati dal Comune di san Godenzo a seguito di richiesta di accesso agli atti, hanno permesso di rilevare la presenza agli atti dell'archivio comunale delle pratiche edilizie e/o procedimenti amministrativi, di cui segue puntuale elencazione:

Per quanto concerne l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, unità immobiliare ad uso civile abitazione – appartamento – terra e seminterrato, di un più ampio fabbricato, posto in San Godenzo, Via di Vallittoli n° 142, (Foglio 45 particella 43 sub. 500 graffata alla p.lla 46 sub.1), si rileva che, l'intero immobile è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967 e successivamente le pratiche edilizie pervenute sono le seguenti:

- Autorizzazione per lavori edili n.20 rilasciata in data 18.04.1973 protocollo n.1268.
- Denuncia di inizio attività del 05.03.2005 prot. 1254 pratica numero 672/05
- Denuncia di inizio attività del 13.07.2005 prot. 3761 pratica numero 701/2005 e successiva variante.

Con riferimento alla regolarità urbanistica/commerciabilità degli immobili, si precisa che dal confronto effettuato fra lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e la rappresentazione grafica riportata nell'Autorizzazione Edilizia di cui sopra, per l'immobile sono emerse delle difformità, precisamente trattasi della realizzazione di un servizio igienico in un locale ad uso cantina, tale bagno non è legittimato da nessun titolo e risulta essere non sanabile in quanto non conforme alle norme igieniche sanitarie, quindi per rendere l'ambiente conforme sarà necessario un ripristino dello stato dei luoghi tramite la demolizione di tale bagno.

L'altra difformità rilevata è che risulta demolita, una scala in ferro, che dal piano terra andava fuori in terrazza, tale difformità risulta sanabile tramite presentazione di una CILA tardiva (Attività Edilizia Libera – ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014), che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Si precisa inoltre che l'attuale bagno, posto al piano seminterrato, ha dimensioni diverse rispetto a quanto riportato negli elaborati della variante dell'ultima DIA depositata e inoltre necessita di opere di ripristino in quanto attualmente non è conforme alle norme igienico sanitarie essendo realizzato con pareti basse e senza porta. (Vedi documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "L").

(Vedi elaborati della variante alla DIA n.701/2005, allegati alla presente relazione peritale sotto la lettera "T").

Quindi, quantificando in ipotesi quelli che potrebbero essere i costi per la regolarizzazione, per quanto riguarda la demolizione della scala e quanto riguarda il ripristino del bagno al piano seminterrato, questi possono essere qui di seguito elencati nel

seguinte modo:

- Sanzione minima per regolarizzazione opere esterne ed interne = € 1.000,00
- Onori e spese tecniche per presentazione pratica presso l'amministrazione comunale = € 3.000,00
- Diritti di segreteria = € 50,00

Per un costo totale, per la regolarizzazione delle opere interne eseguite senza autorizzazione, di circa € 4.050,00 – euro quattromilacinquanta/00 –

Si precisa che, il calcolo di cui sopra, con riferimento alle sanzioni per la regolarizzazione delle difformità, è da ritenersi indicativo, e che tale calcolo sarà effettuato in modo più preciso, solo nell'eventualità che l'aggiudicatario presenti all'ufficio competente del Comune di San Godenzo, la pratica necessaria, ed eventualmente valutato solo dopo

avere in mano l'intera documentazione dell'istanza/sanatoria.

L'unità immobiliare in esame è dunque da ritenersi, alla data odierna, NON pienamente conforme e NON perfettamente commerciabile.

Dagli accertamenti di tipo urbanistico effettuati, l'immobile così come descritto nel pignoramento, NON risulta essere pienamente conforme.

RISPOSTA QUESITO 10)

*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;*

L'immobile oggetto della presente Esecuzione, non risulta essere realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

➤ **RISPOSTA QUESITO 11)**

*11. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e*

Geom. **PAOLO CARONI**

Albo C.T.U. Tribunale di Firenze n°3997 data 23.11.1993 Elenco Nazionale CTU n°222 del 23.02.2024

Membro APE Toscana Associazione dei Periti ed Esperti del Tribunale

Via Carraia n°21 50053 Empoli (FI) –Tel. e Fax 0571921016 – Cell. 3351405456 –

C.F. CRN PLA 69L07 D403V – P. IVA 04375660489 – SDI: M5UXCRI

E-mail: caronigeometrapaolo@gmail.com – PEC: paolo.caroni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Il sottoscritto CTU procede alla stima del bene, ritenendo opportuno giungere alla determinazione del valore con il metodo sintetico comparativo, o più comunemente chiamato metodo del confronto e dalle indicazioni contenute nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e nelle "Linee guida ABI per la valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

La stima con tale metodo avviene mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, su beni che sono stati oggetto di libera contrattazione e se ne possa conoscere il prezzo.

Per procedere in tal senso, è stato necessario eseguire un'indagine di mercato nella zona dove è ubicato il bene ed in zone similari, su beni che abbiano le stesse caratteristiche di consistenza, vetustà, manutenzione, commerciabilità e natura del bene da stimare.

Inoltre, il sottoscritto, ha tenuto conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e verificato specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia.

Per una precisa ed esatta valutazione dei beni, si precisa che le superfici, come sopra riportate, in risposta al quesito 4), verranno moltiplicate per dei coefficienti correttivi per arrivare ad una superficie commerciale per il calcolo del valore.

Tenendo conto della consistenza dell'immobile e di quanto sopra esposto, si

riportano di seguito i risultati del lavoro svolto:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE Piena proprietà (Foglio 45 particella 43 sub.

500 graffata alla particella 46 sub.1):

PIANO TERRA E SEMINTERRATO

• Appartamento locali principali = zona giorno m² 24,80 + cucina m² di mq 13,90+ camera m² 14,46 + vano ad uso ripostiglio m² 12,00 + bagno m² 2,20 = superficie utile calpestabile totale m² 67,40

Appartamento superficie lorda m² 105,00 x coefficiente 1,00 = m² 105,00 superficie commerciale.

• Locali ad uso cantina = m² 27,80 = Superficie utile calpestabile totale di m² 27,80.

Locali uso cantina superficie lorda m² 54,00 x coefficiente 0,20 = m² 10,80 superficie commerciale.

• Terrazza = m² 33,45 superficie utile calpestabile totale

Terrazza superficie lorda m² 33,45 x (coefficiente 0,35 per m² 25,00) e (coefficiente 0,10 per m² 8,45) = m² 9,60 superficie commerciale

• Locale di sgombero posto al piano seminterrato = m² 34,94 Superficie utile calpestabile totale

Locali di sgombero superficie lorda m² 54,00 x coefficiente 0,15 = m² 8,10 superficie commerciale.

• Resede (gorile di fiume) = m² 165,60 superficie utile calpestabile totale

Terrazza superficie lorda m² 165,60 x (coefficiente 0,10 x m² 25,00) e (coefficiente 0,02 per m² 140,60) = m² 5,31 superficie commerciale

RIEPILOGANDO, quindi, avremo la **superficie commerciale** dell'unità:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (Foglio 45 particella 43 sub. 500 graffata alla

particella 46 sub.1) così composta:

Appartamento locali principali superficie commerciale = **m² 105,00**

Locali ad uso cantina superficie commerciale = **m² 10,80**

Terrazza superficie commerciale = **m² 9,60**

Locale di sgombero superficie commerciale = **m² 8,10**

Resede (gorile di fiume) superficie commerciale = **m² 5,31**

Totale **SUPERFICIE COMMERCIALE** – Appartamento + cantine + terrazza + sgombero +
resede = **m² 138,81**

Lo stato di manutenzione risulta essere in stato di degradato e di vecchia
ristrutturazione, privo di manutenzione da molto tempo.

Dopo un'accurata analisi di tutti i dati acquisiti, tenendo conto anche della
situazione urbanistica, che risulta essere non pienamente conforme allo stato dei luoghi,
anche attraverso il confronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle
Entrate – Territorio (OMI), del Borsino Immobiliare (vedi estratto allegato alla presente
relazione peritale sotto la lettera "O"), dalle indagini di mercato eseguite attraverso
contattati presso Agenzia Immobiliare della zona e Agenzia Immobiliare on-line,
precisamente su *www.immobiliare.it*, (vedi estratto allegato alla presente relazione peritale
sotto la lettera "P"), per immobili nella stessa zona o similari, tenendo conto dei dati relativi
alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, verifica
di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia, e
dopo il sopralluogo effettuato per la visione dell'immobile, il sottoscritto CTU esprime il
giudizio di stima, che descrive l'attuale valore del bene in oggetto quantificato in un valore
unitario al m² di superficie commerciale di circa **€/m² 600,00** per l'immobile da moltiplicare
per la rispettiva superficie commerciale calcolata relativamente all'unità abitativa.

Quindi, sviluppando il calcolo, avremo il seguente **VALORE DI MERCATO** riferito

all'intero bene quota di proprietà pari a 1/1:

▪▪ **APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE** (Foglio 45 particella 43 sub. 500 graffata alla particella 46 sub.1)

Appartamento + cantine + terrazza + sgombero + resede = **m² 138,81** Superficie commerciale.

Valore di mercato = m² 138,31 x €/m² 600,00 = **€ 82.986,00** arrotondato ad **€ 83.000,00**

(euro ottantatremila/00) riferito all'intero bene quota di proprietà pari a 1/1.

IL VALORE DI MERCATO dell'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (Foglio 45 particella 43 sub. 500 graffata alla particella 46 sub.1)

– **LIBERO** –, sulla base dell'attuale valore di immobili simili, indica il più probabile valore di mercato all'attualità, è pari ad **€ 83.000,00** (euro ottantatremila/00) riferito all'intero bene quota di proprietà pari a 1/1.

➤ **RISPOSTA QUESITO 12)**

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.

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria, tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, per quanto concernono i valori, si è ritenuto opportuno apportare una riduzione di circa il 10% del valore di mercato, avendo quindi il prezzo a base d'asta:

▪ **APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE** (Foglio 45 particella 43 sub. 500 graffata alla particella 46 sub.1)

Il prezzo a base d'asta è pari al valore di mercato € 83.000,00 – 10% (€ 8.300,00)

= **€ 74.700,00** (euro settantaquattromilasettecento/00).

➤ **RISPOSTA QUESITO 13)**

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;

In riferimento all'immobile, non sono state rilevate specifiche ragioni per il quale, lo stesso,

non risulti appetibile sul mercato.

Il valore ricavato dalla presente perizia, come sopra meglio evidenziato al punto 9, è riferito

all'intera proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà 1/1**

In riferimento alla natura dei beni, viste le loro caratteristiche, si precisa che l'unità

in oggetto è da considerarsi **non divisibile**.

Il trasferimento non è soggetto ad IVA ma il **regime fiscale impositivo è imposta di**

registro, ipotecaria e catastale.

➤ **RISPOSTA QUESITO 14)**

14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile

(libero)occupato);

Vista la natura del bene e la sua conformazione e caratteristica tipologica, il sottoscritto CTU, precisa, che il bene non è divisibile in natura, sarà trattato come unico Lotto, più precisamente descritto e specificato di seguito:

• • LOTTO UNICO • •

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE Piena proprietà (Foglio **45** particella **143** sub. **500** graffata alla p.lla **46** sub. **1**):

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, posto in San Godenzo, Via Vallittoli n°142, su due piani, terra e seminterrato, con ingresso direttamente dalla pubblica via. Il piano terra è composto da zona giorno di mq 24,80, cucina di mq 13,90e da una camera di mq 14,46, da detto piano si accede a locali ad uso cantina, di cui uno adibito a servizio igienico, per un totale di mq 27,80 e tramite scale interne, ad un vano ad uso ripostiglio di mq 12,00 con un bagno di mq 2,20 posto al piano seminterrato, sempre dal piano terra, si accede ad un terrazzo di mq 33,45 e tramite scale esterne si accede ad ulteriori locali posto al piano seminterrato ad uso sgombero di complessivi mq 34,95. Fa parte del presente bene anche una striscia di terra esterna identificata come resede di mq 165,60, tale terreno trattasi di gorile del fiume limitrofo, prosciugato, per una superficie utile calpestabile totale di **m² 67,40** per l'unità abitativa, di **m² 27,80** per cantina e di **m² 33,45** per la terrazza oltre locale di sgombero di **m² 34,95** e resede di **m² 165,60** e per una superficie lorda di **m² 105,00** per l'unità abitativa, di **m² 54,00** per la cantina, di **m² 33,45** per la terrazza di **m² 46,00** per i locali di sgombero e di **m² 165,60** per il resede. (Vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "G" e documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera "L").

L'unità abitativa in oggetto è caratterizzata da pavimenti con piastrelle in gres e, il servizio igienico è dotato di basilari accessori igienico-sanitari (doccia, wc, bidet e lavabo) di

Geom. **PAOLO CARONI**

Albo C.T.U. Tribunale di Firenze n°3997 data 23.11.1993 Elenco Nazionale CTU n°222 del 23.02.2024

Membro APE Toscana Associazione dei Periti ed Esperti del Tribunale

Via Carraia n°21 50053 Empoli (FI) –Tel. e Fax 0571921016 – Cell. 3351405456 –

C.F. CRN PLA 69L07 D403V – P. IVA 04375660489 – SDI: M5UXCR1

E-mail: caronigeometrapaolo@gmail.com – PEC: paolo.caroni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vecchia installazione.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro con persiane, portone di ingresso in legno; le porte interne sono di tipo commerciale in legno di colore marrone.

La dotazione tecnica degli impianti è costituita da riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas, la distribuzione è garantita termosifoni a parete, gli impianti idro-sanitario ed elettrico è realizzato sottotraccia.

Si precisa che tutti gli ambienti risultano degradati e vetusti e che lo stato dell'immobile, attualmente è disabitato da molto tempo, nelle zone esterne la vegetazione è incolta, il servizio igienico esistente non è adeguato agli standard igienici sanitari, in quanto realizzato con pareti basse e senza porta (vedi documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "L"), inoltre è presente un ulteriore servizio igienico, realizzato senza titoli edilizi nel locale ad uso cantina, si precisa che tale locale non è regolarizzabile, è possibile stabilire che ad oggi l'appartamento ha necessità di un ammodernamento degli impianti e di manutenzione/ristrutturazione in tutti i locali.

In base a quanto sopra esposto si riporta i seguenti valori:

IL VALORE DI MERCATO dell'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (Foglio 45 particella 43 sub. 500 graffata alla particella 46 sub.1) – **LIBERO** –, sulla base dell'attuale valore di immobili simili, indica il più probabile valore di mercato all'attualità, è pari ad € **83.000,00** (euro ottantatremila/00) riferito all'intero bene quota di proprietà pari a 1/1.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è pari al valore di mercato € 83.000,00 – 10% (€ 8.300,00) = € **74.700,00** (euro settantaquattromilasettecento/00).

L'immobile risulta essere **LIBERO**, i prezzi di cui sopra sono riferiti alla proprietà Sig.ra

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/1

RISPOSTA QUESITO 15)

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). La tabella riepilogativa, del Lotto Unico dell'esecuzione, è allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera "Q", la documentazione fotografica è allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera "L", la planimetria catastale è allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera "E", e l'avviso di ricevimento della raccomandata di cui al punto II° (Inizio operazioni peritali), è allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "A".

➤ **RISPOSTA QUESITO 15)**

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 SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T

Si precisa che la parte eseguita Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risulta costituita come da mandato di incarico professionale conferito all' Avv. xxxxxxxxxxxxxx con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Insieme alla copia integrale verrà trasmessa copia EPURATA dei dati sensibili, tramite Consolle P.C.T. Processo Civile Telematico.

➤ **RISPOSTA QUESITO 16)**

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 custode1.

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 procedente/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.

Si allegano alla presente relazione peritale sotto la lettera "M", le ispezioni ipotecarie aggiornate

Per la seguente Esecuzione Immobiliare non è stata chiesta nessuna richiesta di proroga.

➤ **CONCLUSIONI**

Sulla base degli accertamenti effettuati e dalle risposte presentate, tenuto conto del quesito posto dall'III.mo Sig. G.E. FRANCESCA ROMANA BISEGNA il sottoscritto ritiene di aver espletato il proprio compito, restando a disposizione, per quanto fosse ulteriormente richiesto.

In fede



Geom. **PAOLO CARONI**

Albo C.T.U. Tribunale di Firenze n°3997 data 23.11.1993 Elenco Nazionale CTU n°222 del 23.02.2024

Membro APE Toscana Associazione dei Periti ed Esperti del Tribunale

Via Carraia n°21 50053 Empoli (FI) –Tel. e Fax 0571921016 – Cell. 3351405456 –

C.F. CRN PLA 69L07 D403V – P. IVA 04375660489 – SDI: M5UXCR1

E-mail: caronigeometrapaolo@gmail.com – PEC: paolo.caroni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Empoli, 29/12/2025

Firma
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco allegati alla presente Esecuzione Immobiliare:

Allegato "A" – Ricevute raccomandate e pec inizio operazioni peritali.

Allegato "B" – Verbale inizio operazioni peritali sopralluogo del 21.10.2025

Allegato "C" – Richiesta accesso agli atti

Allegato "D" – Visura catastale

Allegato "E" – Planimetria catastale Foglio 61 p.la 43 sub. 500 graffata alla p.la 46 sub.1

Allegato "F" – Estratto d mappa catastale

Allegato "G" – Elaborato grafico stato rilevato

Allegato "H" – Atto di compravendita immobile in oggetto

Allegato "I" – Estratto di Regolamento Urbanistico

Allegato "L" – Documentazione Fotografica

Allegato "M" – Ispezioni ipotecarie del 19.12.2025

Allegato "N" – Elaborati Variante alla DIA n.701/2005

Allegato "O" – Estratto Banca dati quotazioni Immobiliari – OMI e Borsino Immobiliare

Allegato "P" – Estratto quotazione valori immobili da Agenzia on-line (Immobiliare.it)

Allegato "Q" – Tabella riepilogativa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

