

## TRIBUNALE DI FIRENZE

### TERZA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N°228/2024 R.G.

Procedente : **BPER BANCA SPA**

Esecutato : ++++++

Giudice : Dott.ssa **FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

\*\*\*\*\*

**GENERALITA' ED INCARICO**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Diego Tonon**, con studio in Firenze, v. G. Pepe,35, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 1171 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4621, nominato CTU per incarico ricevuto dall'Ill.mo **Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Francesca Romana Bisegna** nella udienza del 03/06/2025 al fine di periziare i **beni posti in Empoli via DELLA repubblica,14**, di proprietà del sig ++++++ ( C.F+++++ ), beni in **Esecuzione Immobiliare** promossa dalla **BPER Banca SPA** (C.F. 01153230360, P.I.-03830780361) contro il sig.+++++, e quindi a provvedere a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Identificare il bene 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 specificatamente se al catasto sono depositate 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. locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...).
- 3) Indicare 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 bene (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 dell'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 per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'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 condominiali gravanti sul bene ( tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che





saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 8) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove Consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, 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, 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) 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 dei valori di mercato, terrà conto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobili specificando quella commerciale, del valore per mq e di 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; anche dati nazionali etc.

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

12) Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9, che precede sia dell'interno che della quota/e pignorata/e;
  - se il compendio pignorato può essere diviso in natura ossia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di 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 con il deposito in cancelleria della relazione.



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



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON**

**PRECISAZIONE:**

(dei confini e dei dati catastali e della corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento).

I beni oggetto di pignoramento, situati in Comune di Empoli via Della Repubblica, 14, piano terreno e terzo, fanno parte di edificio a schiera e sono costituiti da un appartamento al piano terzo (A) e due ripostigli di cui uno nel sottoscala al piano terreno (B) ed uno nel resede posteriore (C).

**Confini:** (A) Via della Repubblica, parti a comune su più lati, +++++ s.s.a.

(B) parti a comune su tre lati, s.s.a.

(C) parti a comune, +++++, +++++ s.s.a.

**Dati Catastali:** All' Agenzia del Territorio di Firenze, gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Empoli nella stessa planimetria catastale:

- FG 13 Part.lla 1019 sub 4 e pa.lla 1019 sub 8 graffate cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani, sup. tot. mq.100, tot.escluso aree scoperte mq.99, rendita €. 511,29.

**2) Estremi atto di pignoramento :**

Atto di pignoramento immobiliare a favore di Bper Banca S.p.a. , trascritto presso L' Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 12/08/2024 ai n° 33334/24733.

**3) Estremi Atto di Provenienza**

L' immobile descritto è pervenuto al sig. +++++ con atto di acquisto del 21/06/2018 presso il Notaio Dott. +++++ in Empoli di cui il



Rep. 34329/15195 registrato a Empoli il 02/07/2018 n.4777 e trascritto a Firenze in data 02/07/2018 R.G. n.27622 e R.P.n.19681

#### **4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Il bene immobiliare fa parte di un edificio su quattro piani fuori terra, costituito da n. 6 unità abitative, con accesso unico esterno da vano scale condominiale senza ascensore, e con due fondi commerciali.

L'immobile in questione è costituito da appartamento posto al piano terzo, con ingresso su di un corridoio centrale con vani su due lati costituiti sul lato destro da bagno, cucina con balcone, camera, che affacciano su cortili interni di altri fabbricati, sul lato sinistro, soggiorno con balcone, camera, frontalmente al corridoio è presente un ripostiglio.

Al piano terreno dall'ingresso condominiale si accede ad un ripostiglio posto nel sottoscala con piccola finestra e al resede dell'edificio ove sono ubicati una serie di ripostigli indipendenti di cui uno fa parte della proprietà .

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 87,20, con h. cm.300,00, sono presenti due terrazze per complessivi mq. 5,70; la superficie utile del ripostiglio sottoscala è di mq. 2,90 con hm.130,00, del ripostiglio esterno di mq. 3,90 con h. cm.200,00

Le finiture dell'appartamento sono di tipo economico, con infissi esterni con avvolgibili in PVC le finestre in legno verniciato e vetro semplice, le porte interne sono in legno tamburato verniciato, il portone di ingresso è in legno, il pavimento dell'appartamento è in graniglia, rivestimento cucina e bagno in mattonelle di ceramica dell'epoca,l'impianto elettrico incassato,la produzione di acqua calda con boiler elettrico,non esiste impianto di riscaldamento ma solo una stufa a carbone posta nel corridoio.

Pareti e soffitti imbiancati in cattivo stato di conservazione;

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento liquami avviene tramite rete comunale.

Nel complesso l'appartamento è in cattive condizioni di manutenzione.



Il ripostiglio sottoscala con piccola finestra ha una pavimentazione in cemento sconnessa ed intonaco alle pareti e soffitto ammalorati.

Il ripostiglio esterno con pavimento in cemento e intonaco grezzo.

#### **5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono di proprietà per 1/1 dell'esecutato ++++++++ e sono abitati dallo stesso.

#### **6) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili non è seguito da Amministratore e dalle informazioni avute da altro condomino non risultano pendenze.

#### **7) VERIFICA FORMALITA' VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Le formalità da cancellarsi con il decreto di trasferimento, verificati sino ad oggi, salvo errori od omissioni, e relativamente all'immobile di cui si tratta, sono:

#### **ISCRIZIONI**

- Ipoteca giudiziale volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 02/07/2018 ai numeri 27628/4762 a favore di Banca Carige S.p.a.-Cassa Di Risparmio di Genova e Imperia sede di Genova.

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 18/02/2020 ai numeri 6467/1051 a favore del Notaio Lucia Periccioli.

#### **TRASCRIZIONI**



1) **Trascrizioni n. 33334/24733 del 12/08/2024** recante verbale di pignoramento a favore di BPER Banca S.p.a. sede di Modena.

### **Nuovi inserimenti**

In data 28/05/2025 è stata presentata da parte dell'Agenda Delle Entrate -Riscossione, richiesta di intervento nella procedura immobiliare, e viene richiesta l'Ammissione come Chirografo Tempestivo.

### **8) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE .....**

Si fa presente che l'appartamento si presenta in cattivo stato di conservazione per cui sono necessarie spese di manutenzione, soprattutto perché non è presente impianto di riscaldamento.

### **9) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA D.EL BENE, NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI**

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n° 86/1958 del 19/04/1958 rilasciata dal Comune di Empoli ed è stata rilasciata abitabilità in data 11/11/1958 n. 590.

Per alcune opere abusive eseguite in difformità alla Licenza Edilizia n. 86/58 sopra citata riguardante le parti condominiali dell'edificio, è stata presentata al Comune di Empoli domanda di Sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 in data 30/09/1986, prot. gen. n. 31869, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 234/94 in data 08/09/1994.

Per alcune opere abusive eseguite in difformità alla medesima Licenza Edilizia n. 86/58, riguardanti l'appartamento in oggetto, è stata presentata al Comune di Empoli domanda in Sanatoria ai



sensi della L.47/85 in data 30/09/1986, prot. gen. n. 31851, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, n. 233/94 in data 08/09/1994.

L'immobile non ha subito altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto Licenza o Concessione o Autorizzazione o altra pratica edilizia.

Dal sopralluogo effettuato, dopo l'accesso agli atti presso il Comune di Empoli, si è riscontrato che nelle tavole grafiche della Sanatoria dell'appartamento è presente una finestra posta nel ripostiglio del sottoscala, che non figura però nella planimetria catastale, per cui sarà necessario effettuare un aggiornamento della stessa con la denuncia di variazione catastale con Docfa e quindi con un costo presumibile di €.700,00 comprensivo del pagamento degli oneri catastali.

## **10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO:**

### **A) Del valore di mercato**

#### **Criteri generali di stima**

Il valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva viene determinato mediante il criterio della "stima sommaria" ossia moltiplicando la superficie virtuale complessiva per il valore unitario a metro quadrato ottenuto per la comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe ed oggetto di recenti contrattazioni, tenendo conto anche delle vendite effettuate regolarmente registrate nel periodo del primo semestre 2025, inoltre essendo occupato dall'esecutato l'immobile si considera libero.

#### **Determinazione della superficie virtuale**

#### **IMMOBILE - Appartamento**



La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ottenuta elaborando le dirette misurazioni per superfici lorde è risultata pari a:

Locali Abitabili	mq. 100,00 x 1,00 =	mq. equiv. 100,00
Balconi (n.2)	mq. 5,70 x 0,30 =	mq. equiv. 1,71
Ripostiglio hm 1,30	mq. 4,00 x 0,20 =	mq. equiv. 0,80
Ripostiglio esterno h. 200	mq. 5,00 x 0,25 =	mq. equiv. 1,25

**Totale**

**mq.equiv. 103,76**

Per la determinazione del valore commerciale sono stati presi in esame i seguenti elementi:

- Zona	B1/ centrale
- Microzona	0 - residenziale
- Posizione (mezzi trasporto, traffico, servizi)	servita
- Esposizione (luminosità)	buona
- Piano	3 - T
- Condizioni dell'immobile, rifiniture	modeste
- Impianti (Imp. Idrico / imp elettrico)	normale dell'epoca
- Pianta distributiva	buona

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche dello stato di fatto, della vetustà,(1958) e dello sviluppo della zona, ritengo che il valore commerciale dell'unità possa risultare come segue:

**Valore commerciale**

Ai fini della stima la superficie viene determinata:

**Sup. commerciale equivalente Immobile MQ. 103,76**

Il sottoscritto in relazione alla valutazione immobiliare ha usato il metodo comparativo di mercato prendendo in esame:

- A) la situazione delle vendite immobiliari registrate presso l'Agenzia delle Entrate ed eseguite nella zona con caratteristiche simili nel primo semestre 2025 da cui si evidenzia una valutazione media di €. 1.350,00 al mq..



- B) le proposte di vendita esistenti delle principali agenzie immobiliari della zona su immobili con caratteristiche simili, con una valutazione media di €1.550,00/mq. ma che va decurtata di un 15% dovuto all'interesse dell'agenzia.

- Tenendo conto che gli immobili venduti e quelli in vendita si presentano in buono stato di conservazione e con gli impianti efficienti, a differenza dello stato attuale dell'immobile oggetto d'esecuzione che si presenta senza impianto di riscaldamento e in stato scadente, posso dichiarare che il valore commerciale dello stesso è pari ad **€. 1.280,00 / mq.**

**Valore commerciale** €. 1.280,00/mq. X mq. 103,76 **€. 132.812,00**

In seguito alla difformità riscontrata che dovrà essere regolarizzata dal punto di vista catastale come specificato al punto 9, l'importo del valore stimato deve essere decurtato di €. 700,00, per cui abbiamo

<b>Valore di stima</b>	<b>€. 132.812,00</b>
<b>Costi di regolarizzazione</b>	<b>€. 700,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€. 132.112,00</b>

**TOTALE VALORE IMMOBILIARE PROPRIETA'** **€. 132.112,00**

**11) DEL PREZZO BASE D'ASTA**

Si prende in considerazione il valore dell'immobile.

In riferimento a quanto esposto, il sottoscritto, fatte le dovute valutazioni ai fini della vendita all'Asta, tenendo anche conto dei meccanismi che comporta tale procedura, ritiene ammissibile e proponibile un abbattimento del 10% sul valore di mercato sopra determinato per cui il prezzo a base d'asta consigliato viene ad essere:

**Immobile A) appartamento**

Valore commerciale	<b>€. 132.112,00</b>
Abbattimento 10%	<b>€. 13.210,00</b>



**Totale**

**€. 118.902,00**

**In base a quanto valutato, il valore immobiliare complessivo a base d'asta, corrisponde a €. 118.902,00 (€. Centodiciottomilanovecentodue/00).**

**12) PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO**

L'immobile pignorato è stato considerato libero

**REGIME IMPOSITIVO**

La quota di proprietà in oggetto, non è soggetta ad I.V.A

**13) RIEPILOGO IN PIU' LOTTI.**

L'immobile è costituito da un unico lotto così individuato

**Lotto n°1:** Fg. 13 - p.lla 1018 sub 8 - cat. A3

Fg. 13- p.lla 1019 sub 4

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico Estimativa in originale, composta da 14 pagine oltre allegati, come da elenco con l'invio telematico di una copia semplice ed una copia epurata dei dati sensibili e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento

Il sottoscritto provvede inoltre all'invio di copia all'esecutato

Tanto il sottoscritto doveva rimettere alla S.V. Ill.ma in adempimento all'incarico ricevuto.

Firenze 27/10/2025

Il CTU  
Dott. Arch. Diego Tonon



**ELENCO ALLEGATI:**

- **Allegato A:** Documentazione fotografica
- **Allegato B:** Planimetria App.visura,mappa
- **Allegato C:** Avviso Racc. iniz. op.
- **Allegato D:** Lotto tabella riepilogativa
- **Allegato E:** Relazione Epurata
- **Allegato F:** Atto Notaio \*\*\*\*\*
- **Allegato G:** Atto Notaio \*\*\*\*\*

