

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedimento n. 296/2024 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa xxxxxxxxxxxxxx

Promossa da: xxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxx

PREMESSO

Il sottoscritto Geometra Bruno Lepore iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 1058 ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 3106/12, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, il 04/12/2024 accettò il mandato ricevendo il seguente quesito:

"Provveda l'esperto a:

- 1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di*

ASTE GIUDIZIARIE

difficoltà sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2) *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*

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

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

5) *provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato*

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

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

- *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 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.

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).

16) 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."

- che il sottoscritto in data **04.12.2024** ha prestato giuramento telematico di rito;
- che il Sig. Giudice fissava l'udienza alle **ore 9.00 del giorno 25/09/2025**;
- che i beni oggetto del pignoramento, sono ubicati nel Comune di Fucecchio in Via di Checchi n. 14/16, risultano essere:

Immobile "1"

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra dell'edificio residenziale, avente accesso dall'ingresso condominiale dal n.c. 14 di via A. Checchi (FI).

CIÒ PREMESSO

il sottoscritto esaminati i documenti in suo possesso, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Fucecchio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e l'Agenzia delle Entrate di Firenze per reperire dati e documenti necessari per rispondere ai quesiti.

E' stato inoltre reperito l'atto di compravendita attestante la provenienza.

La prima data per effettuare il sopralluogo dei beni è stata fissata per il giorno 04/04/2025 alle ore 15.30, per comunicare la data dell'incontro sono state inviate due Raccomandata A.R. in data 18/03/2025, una con il n. 20087771160-6 all'indirizzo della sig. xxxxxxxxxx Via Sauro n. 31

Fucecchio, la quale è stata ritirata in data 21/03/2025, e una con il n. 20087771158-3 all'indirizzo della sig. xxxxxxxxx Via A. Cecchi n. 14/16 Fucecchio, la quale è tornata al mittente.

Al suddetto incontro eravamo presenti il sottoscritto ed il custode dell'ISVEG, nessuno era presente sul posto per permettere l'accesso al cespite pignorato, pertanto è stato affisso verbale alla porta con la richiesta di contattare il custode dell'ISVEG o il CTU entro 7 giorni.

La proprietà non ha contattato né il custode dell'ISVEG né il CTU, pertanto la seconda data per effettuare il sopralluogo dei beni è stata fissata per il giorno 28/05/2025 alle ore 14.30, all'incontro eravamo presenti il sottoscritto, il custode dell'ISVEG, il fabbro e la forza pubblica, è stato effettuato il sopralluogo ed è stata sostituita la serratura.

I. RISPOSTE AI QUESITI

Si procederà a rispondere ad ogni singolo quesito esaminando il bene di cui al paragrafo precedente.

Quesito n. 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 bene oggetto di pignoramento risulta essere il seguente:

Immobile “1”

Identificazione del bene

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un edificio ad uso residenziale ubicato nel Comune di Fucecchio, avente accesso dal n.c. 14 di Via A. Checchi, e più precisamente l'unità che occupa parte del piano terra con accesso dall'ingresso condominiale, composto da soggiorno, cucina, camera, servizio igienico oltre piccolo resede esclusivo su cui insiste un ripostiglio.

Identificazione catastale

L'appartamento compreso il resede ed il ripostiglio esterno, sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, nel Foglio di mappa 61, Particella 130, subalterno 508 censito in categoria catastale A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq escluse aree scoperte 60 mq, con rendita catastale pari a Euro 299,55, piano terra - Via Arturo Checchi n. 14-16.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi rilevato ad eccezione del ripostiglio esterno, dette differenze non modificano il classamento e la rendita dell'unità immobiliare.

Detta unità risulta intestata a :

- xxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxxxx – proprietà per la quota di 1/1

L'intestazione catastale è corretta, così come la quota di proprietà dell'esecutato derivante dall'atto di compravendita.

Confini Catastali

Via Checchi, parti condominiali, condominio n.c. 18, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati catastali riportati nell'atto di Pignoramento del 11/10/2024 numero di repertorio 10088, e dettagliati nella nota di trascrizione sezione B – Immobili - unità negoziale n.1, immobile n. 1 e nella Sezione C – Soggetti, contro soggetto n. 1, sono corretti.

Quesito n. 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...)”.

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono stati reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, e risultano essere i seguenti:

– Atto Giudiziario Rep. 10088/2024 del 11/10/2024 Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 24/10/2024 reg. gen. n. 20287 reg. part. n. 14687, e precisamente Verbale di Pignoramento Immobile a favore della società Knicks SPV srl e a carico del sig. xxxxxxxxxx. Oggetto del pignoramento è l'appartamento posto in Fucecchio Via Arturo Checchi n. 14-16 Foglio di mappa 61 p.lla 130 sub. 508 – xxxxxxxxxx ha il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Quesito n. 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”.

Immobili 1

Il bene è entrato in possesso del sig. xxxxxxxx con atto di compravendita notaio xxxxxxxx del 10 giugno 2004 repertorio n. 326380 – raccolta n. 18425, registrato presso l'Ufficio del Registro di Firenze in data 14/06/2004 al n. 3877 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 15/06/2004 registro particolare n. 7392 registro generale n. 11985, dei seguenti immobili:

Immobile 1

Appartamento di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio 61, Particella 130 Sub. 508.

Quesito n. 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;”.

Premessa

Prima di procedere alla descrizione delle unità immobiliari, riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione e le tipologie costruttive generali dell'intero complesso.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Fucecchio con accesso da Via Arturo Checchi n. 12/14/16.

Il fabbricato si trova in prossimità del centro storico di Fucecchio, in Via Arturo Checchi strada di collegamento tra Piazza Giuseppe Montanelli e Piazza Giovanni Amendola, a poca distanza si trovano servizi commerciali, uffici pubblici, ecc..

Lo stabile, di remota costruzione, è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto da sette appartamenti, uno al piano terra, due al piano primo, due al piano secondo, due al piano terzo tutti con accesso dall'ingresso condominiale ed un negozio al piano terra con accesso dal nc 12 di Via Checchi.

Il fabbricato ha una struttura portante presumibilmente in muratura, i solai intermedi sono in legno e laterizio e la copertura è in legno e laterizio del tipo a capanna con manto in tegoli e coppi, le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo senza alcuna caratteristica di pregio.

Procedo di seguito alla descrizione dell'unità immobiliare in esame.

Immobile 1

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è posta al piano terra con accesso dal vano scala condominiale e affaccia sia su Via Checchi che sul resede tergale.

L'appartamento occupa porzione del piano terra ed è composto da soggiorno, cucina, camera, servizio igienico oltre piccolo resede esclusivo posto sul tergo dell'edificio sul quale insiste un piccolo ripostiglio.

L'appartamento di civile abitazione e le pertinenze hanno una superficie lorda di:

appartamento mq. 59,10

ripostiglio mq 4,80

resede mq 24,40

I singoli vani hanno una superficie calpestabile pari a:

Cucina 10,10 mq

Soggiorno 16,80 mq

Camera 17,00 mq

Servizio igienico 3,60 mq

Ripostiglio 3,50 mq

L'altezza interna dei vani al piano terra è pari a metri 2,77.

L'unità si trova in un pessimo stato di manutenzione, i pavimenti, dove presenti, sono in monocottura, il rivestimento e pavimento del bagno sono in ceramica di colore chiaro; le pareti dell'intero appartamento sono intonacate e tinteggiate a tempera fine, in alcune zone delle pareti perimetrali sono presenti segni di distacchi di intonaco dovuti a problemi di umidità di risalita, i soffitti sono in legno e pannello, in camera e nel soggiorno, fra trave e trave c'è un controsoffitto che in alcune parti si è staccato. Gli infissi esterni (finestre) sono tutti in legno e vetro di colore marrone, le porte interne sono in legno di colore marrone. Nel bagno i sanitari sono stati tolti e lasciati sul posto.

Durante il sopralluogo ho rilevato il degrado in cui versa l'unità immobiliare con la presenza di rifiuti accantonati sul pavimento, mobilia accatastata e sporcia in tutti i locali. Inoltre alcuni lavori di ristrutturazione non sono stati conclusi, il bagno risulta in parte smontato con tubazioni a vista, nel locale camera è stata demolita parte della pavimentazione e si possono vedere le tubazioni, nella camera sono presenti delle fosse biologiche che risultano dismesse e in parte riempite con detriti e sabbia.

Il bene sopra descritto è dotato di impianto elettrico, idrico, gas e di riscaldamento, ma non sono funzionanti. Le reti di distribuzione sono incassate e sottotraccia.

Quesito n. 5

“Provvedere a riferire 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. Se l’immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato”.

Immobile 1

L'appartamento di civile abitazione descritto ai paragrafi precedenti, durante il sopralluogo è risultato libero e non abitabile per la presenza di sporcizia, lavori da ultimare sia a livello edilizio che impiantistico.

Quesito n. 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)”.*

All'unità immobiliare in oggetto appartengono le parti condominiali pro quota ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Dall'atto di provenienza risulta che il bene in oggetto è gravato da servitù di fossa biologica in corrispondenza con il confine prospiciente via Checchi.

Quesito n.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;"

Il sottoscritto a seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico del sig. Argun Temgiz riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sui beni in esame:

- Trascrizione Atto di pignoramento Rep. 2110 del 24/09/2012 Reg. gen. 18691 Reg. Par. 13368 del 26/11/2012 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Firenze

a favore di xxxxxxxxxxxx. con sede in Roma codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx,

contro xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx ,

grava diritto di piena proprietà di 1/1

Immobile posto in Fucecchio NCEU Foglio 61, particella 130 Sub. 508 Via A. Cecchi n. 12.

- Iscrizione Ipoteca volontaria Reg. Gen. 11986 Reg. Part. 2934 del 15/06/2004, derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito notaio xxxxxxxxxxxx Rep. 326381/18426 del 10/06/2004, importo totale euro 210.000,00 e importo capitale euro 105.000,00.

Immobile posto in Fucecchio NCEU Foglio 61, particella 130 Sub. 508 Via A. Cecchi n. 12.

a favore di xxxxxxxxxxxx. con sede in Roma cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx ,

grava diritto di piena proprietà di 1/1.

- Iscrizione Ipoteca in rinnovazione all'iscrizione n. 2934 del 15/06/2004, Reg. Gen. 10526 Reg. Part. 1495 del 29/05/2024, derivante da ipoteca in rinnovazione da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rogito notaio xxxxxxxxxxxx Rep. 326381/18426 del

10/06/2004, importo totale euro 210.000,00 e importo capitale euro 105.000,00.

Immobile posto in Fucecchio NCEU Foglio 61, particella 130 Sub. 508 Via A. Cecchi n. 12.

a favore di xxxxxxxxxxxxxx. con sede in Roma cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ,
grava diritto di piena proprietà di 1/1.

L'attuale detentore del credito, a seguito di cessione crediti pro soluto e in blocco, la xxxxxxxxxxx
srl con sede in xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxxxxx.

- Trascrizione Atto di pignoramento Rep. 10088 del 11/10/2024 Reg. gen. 20287 Reg. Par. 14687

del 24/10/2024 Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Firenze

a favore di xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx,

contro xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx il xxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ,

grava diritto di piena proprietà di 1/1

Immobile posto in Fucecchio NCEU Foglio 61, particella 130 Sub. 508 Via A. Cecchi n. 12.

- Trascrizione Atto di compravendita Reg. Gen. 11985 Reg. Part. 7392 del 15/06/2004,

derivante da atto di compravendita rogito notaio xxxxxxxxxxx Rep. 326380/18425 del 10/06/2004.

Immobile posto in Fucecchio NCEU Foglio 61, particella 130 Sub. 508 Via A. Cecchi n. 12.

a favore xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx il xxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ,

grava diritto di piena proprietà di 1/1

contro xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxx – cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxx nato a

xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx – cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

grava diritto di piena proprietà di 9/18 ciascuno.

Quesito n. 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 il complesso, di cui il bene ne fa parte, risulta amministrato dal “Geom. xxxxxxxxxxx” ed i millesimi di proprietà spettanti al sig. xxxxxxxxxxx sono 128,73.

L'amministratore in data 23/06/2025 mi ha comunicato che: “Riguardo all'appartamento da Lei indicato ed intestato al Sig. xxxxxxxxxxx non avendo riferimenti di contatto, le spese ordinarie e

straordinarie vengono sempre suddivise tra i Condomini residenti e pertanto ho ricalcolato i bilanci inserendo anche le quote del Sig. xxxxxxxxxx nel bilancio consuntivo 2024 e preventivo 2025, con un debito di spese ordinarie pari a € 790,04.

Con l'approvazione dei bilanci del 31/03/2025, sono stati portati in discussione alcuni lavori straordinari di una certa rilevanza come infiltrazioni dalla copertura negli appartamenti sottostanti ed una "spanciatura" nella facciata su Via Checchi, con preventivo di spesa approvato parzialmente ad unanimità dai Condomini, con quota spesa a carico di xxxxxxxxxx di € 1.013,39 ancora da evadere per i lavori che sono ancora in corso e da saldare in un'unica soluzione al termine".

Quesito n. 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".

Il fabbricato principale di cui è porzione l'appartamento in esame è stato costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967 ed era presente sulle mappe anche prima del 1942. Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono stati depositati i seguenti procedimenti amministrativi:

- D.I.A. n. 238/02 presentata in data 08/05/2002 prot. gen. n. 11036, per frazionamento in sei unità immobiliari e opere interne e successiva variante finale ai sensi dell'art. 39 della LR 52/99, inoltrata in data 13/01/2004 prot. n. 873.;

- D.I.A. n. 156/04 presentata in data 05/04/2004 prot. gen. n. 9155, per cambio di destinazione da negozio a civile abitazione e realizzazione di opere interne e comunicazione di fine lavori depositata in data 04/08/2004 prot. n. 22640.

Si precisa che da ricerche effettuate negli archivi del Comune di Fucecchio non risulta essere stata presentata l'attestazione di agibilità.

Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai Procedimenti amministrativi sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, l'unità risulta conforme urbanisticamente risultano presenti alcuni errori di graficizzazione e da lavori ancora da concludere.

Per quanto riguarda il ripostiglio posto nel resede di pertinenza non risulta mai rappresentato nelle pratiche edilizie sopracitate ma risulta già presente da prima del 1 settembre 1967.

Dal confronto con l'ultima planimetria catastale in atti risultano alcune differenze.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade:

- A1.A - Tessuto storico del capoluogo (Rif. Art.78 delle NTA del RUC)

Quesito n. 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

Il fabbricato non è stato realizzato regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Quesito n. 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.”.

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato prendendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile in esame.

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su tutti gli immobili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame; dalle ricerche svolte il sottoscritto ha determinato i seguenti valori:

Immobile 1

Procedo alla determinazione della consistenza del bene.

Superficie Commerciale del bene:

appartamento piano terra	59,10 mq
ripostiglio	mq $4,80 \times 10\% = 0,48$ mq
resede	mq $24,40 \times 5\% = 1,22$ mq

Totale

60,80 mq

Valore al mq. assegnato al bene: € 700,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

$\text{mq. } 60,80 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 42.560,00$

Valore di mercato € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

Quesito n. 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.”

Precisazioni

Prima di procedere alla valutazione del prezzo base d'Asta, tengo a precisare che dato il pessimo stato di manutenzione dell'immobile è necessario far eseguire una pulizia dei locali dai rifiuti urbani presenti.

L'importo può essere stimato in euro 3.200,00.

Per determinare il prezzo base d'asta, dopo aver stimato i probabili valori di mercato degli immobili, lo scrivente ha tenuto conto:

- delle diverse modalità di pagamento rispetto alle trattative private;
- dei depositi da effettuare per partecipare all'asta;
- dello stato di occupazione o meno degli immobili.

Sulla base di quanto descritto ai paragrafi precedenti, lo scrivente ritiene corretto un abbattimento del valore di circa il 10% dei valori di mercato dell'immobile.

Valore di mercato dell'immobile 1

Valore di mercato	€ 42.000,00
Decurtazione spese pulizia	€ 3.200,00

€ 33.000,00 – 3.200,00 =

€ 39.800,00

Valore di mercato dell'immobile : € 39.800,00 (euro trentanovemilaottocento/00).

PREZZO BASE D'ASTA

€ 39.800,00 – 10% = € 35.820,00

€ 35.820,00 (euro trentacinquemilaottocentoventi/00).

Quesito n. 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;”

A parere del sottoscritto, il compendio in oggetto può risultare appetibile sul mercato ma ha la necessità di completare i lavori di ristrutturazione per renderlo abitabile.

Quesito n. 14

*“Effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);”*

IMMOBILE N.1

- Appartamento di civile abitazione dislocato al piano terra di un edificio residenziale, avente accesso dal n.c. 12 di via Checchi, Fucecchio - risulta essere libero.

Valore di Mercato dell'immobile

€. 39.800,00

Prezzo base d'asta

€. 35.820,00

ALLEGATI

- ✓ Allegato "a": Tabella riepilogativa Lotto
- ✓ Allegato "b": Raccomandata a/r per sopralluogo
- ✓ Allegato "c": Planimetria Catastale immobile
- ✓ Allegato "d": Elaborato grafico stato dei luoghi Immobile
- ✓ Documentazione fotografica: n. 19 fotografie
- ✓ Onorario e nota spese CTU

La presente relazione di pagine 20, corredata degli allegati da "a" a "d" oltre documentazione fotografica viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

CON PERFETTA OSSERVANZA

Firenze, 04/09/2025

(Geom. Bruno Lepore)