

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: WYPJ6K
E-mail: caronigeometrapaolo@gmail.com – PEC: paolo.caroni@geopec.it



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE Procedimento R.G. n°333/2024

G.E. Dott.ssa PATRIZIA POMPEI

Promosso da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.T.U.

Geom. Paolo Caroni

Via Carraia n°21 50053 Empoli (FI)

–Tel. e Fax 0571921016 – Cell. 3351405456 –

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

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

Empoli, 16.06.2025

Il CTU - Caroni geom. Paolo





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 - 16
➤ RISPOSTA QUESITO 2)	pag. 15 - 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
➤ RISPOSTA QUESITO 10)	pag. 24
➤ RISPOSTA QUESITO 11)	pag. 24 - 25 – 26 – 27
➤ RISPOSTA QUESITO 12)	pag. 27 - 28
➤ RISPOSTA QUESITO 13)	pag. 28 - 29
➤ RISPOSTA QUESITO 14)	pag. 29 – 30 – 31
➤ RISPOSTA QUESITO 15)	pag. 32
➤ RISPOSTA QUESITO 16)	pag. 32 - 33 – 34
➤ CONCLUSIONI	pag. 34





➤ **PREMESSE**

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare **R.G. Proc. n°333/2024**

Promosso da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Il giorno 11 Febbraio 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°333/2024, dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutivo Dott.ssa Patrizia Pompei, 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, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;





2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.),

comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:

a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**

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 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'/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 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 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 II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. L'esperto dovrà effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI 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

precedente\intervvenuti.

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.

Ritirava, tramite il portale del Processo Civile Telematico del Tribunale di Firenze, i documenti di causa, e fissava, per il giorno 24.03.2025, l'apertura delle operazioni peritali, comunicando tale data all'esecutato e alla parte procedente, tramite raccomandata, inviate in data 03.03.2025. (vedi ricevuta raccomandate, 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 24.03.2025 alle ore 16.00 presso il luogo di causa, in Montelupo F.no (FI), in Via Del Piano n° 59, alla presenza del custode Isveg s.r.l. Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx 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 Montelupo F.no, accertamenti di tipo urbanistico presso i competenti uffici del Comune di Montelupo F.no, richiesti tramite mail pec il 23.12.2024 con prot. n°52094/2024, la documentazione richiesta è stata ricevuta tramite pec, al prot. 6029 del 24.03.2025 (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 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 Immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze depositato in data 14.11.2024 repertorio n°12005/2024, e Trascritto a Firenze in data 29.11.2024, presentazione n°11, al Registro Generale n°45766 Registro Particolare n°33819 , è costituito da "Abitazione (categoria A/3) nel Comune di Montelupo F.no (FI), Via del Piano n° 141; al Catasto Fabbricati di tale Comune l'immobile è rappresentato al foglio di mappa 9, dalla particella 482, subalterno 1".

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no, giustamente intestato al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a ROMA (RM) il 24/12/1974, Proprietà per ½ e alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a EMPOLI (FI) il 10/12/1971, Proprietà per 1/2 (vedi visura catastale allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera "D"), e geometricamente rappresentati al **foglio di mappa 9**:





▪ **particella 482 sub. 1**, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale m² 150, totale escluse aree scoperte m² 135 Rendita Catastale € 764,36 (vedi planimetria catastale allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera “E”);

I **confini** dell’immobile sono: Via del Piano, proprietà Sigg. XXXXXXXXXX, proprietà Sig.ra XXXXXXXXXXXX, proprietà Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx salvo se altri e migliori confini.

Il bene, con i dati catastali sopra riportati, **corrisponde** a quelli indicati nel Pignoramento Immobiliare dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze depositato in data 14.11.2024 repertorio n°12005/2024, e Trascritto a Firenze in data 29.11.2024, presentazione n°11, al Registro Generale n°45766 e al Registro Particolare n°33819.

Si precisa che all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no, è depositata la planimetria dell’immobile, come sopra riportato (vedi planimetria catastale 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 i soggetti eseguiti.

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 riguardi la proprietà dell’intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

Pignoramento Immobiliare dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze



depositato in data 14.11.2024 repertorio n°12005/2024, e Trascritto a Firenze in data 29.11.2024, presentazione n°11, al Registro Generale n°45766 e al Registro Particolare n°33819.

riguarda la piena ed intera proprietà del bene intestato a:

- Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà 1/2.
- Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/2.

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;

[illegible]

- appartamento, ad uso civile abitazione, ubicato al piano terreno del fabbricato di cui è porzione, posto nel Comune di Montelupo Fiorentino, Via del Piano n. 59 (ex 141), composto da cinque vani compresa la cucina oltre servizio igienico, ingresso, con annesso resede esclusivo sul quale insistono due locali di sgombero ed un ripostiglio.

Si accede al bene in oggetto tramite vialetto gravato da diritto di passo a favore della unità immobiliare rappresentata dalla part. 482 sub. 2

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 Montelupo F.no, Via del Piano n°59: Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, con accesso al civico 59 di detta via, tramite vialetto e resede esclusivo, composto da corridoio/ingresso, disimpegno, zona giorno, cucina, due camere un bagno, oltre studio con ulteriore bagno e guardaroba.

L'immobile è circondato da resede esclusivo su tre lati, da cui accede a due locali di sgombero e un ripostiglio.

Il fabbricato, che lo comprende, è composto da due appartamenti per civile abitazione, ed è stato edificato nell'anno 1968 (di cui si forniscono specifiche notizie sui titoli edilizi nel successivo quesito 9).

Trattasi di una costruzione realizzata con struttura standard in muratura, elevata su due piani fuori terra e copertura inclinata in legno e laterizio, le rifiniture esterne sono realizzate in intonaco civile e coloritura pastello.

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 9 particella 482 sub. 1):

Appartamento per civile abitazione, posto in Montelupo F.no, via Del Piano n°59, posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, con accesso tramite ingresso





dalla suddetta via tramite passaggio da vialetto su resede esclusivo. Nello specifico l'appartamento è composto da ingresso di mq 16,18, disimpegno di mq 5,75, zona pranzo/soggiorno di mq 13,65 mq, cucina di mq 9,62 mq, camera di mq 17,64, camera d mq 13,39, bagno di mq 6,13, studio di mq 12,43 con bagno di mq 2,64 e guardaroba di mq 2,70 oltre resede su tre lati di mq 260,00; tramite passaggio da resede, si accede a due locali di sgombero di rispettivamente mq 19,97 e mq 39,32 e a ripostiglio di mq 2,50, per una superficie utile calpestabile totale di circa **m² 100,00** per l'appartamento oltre resede di **m² 260,00** e locali di sgombero/ripostiglio di **m² 61,80** e per una superficie lorda di **m² 120,00** per l'appartamento, di **m² 260,00** per il resede e di **m² 69,00** per i locali di sgombero/ripostiglio. (Vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "G" e documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera "I").

L'unità abitativa in oggetto è caratterizzata da pavimenti con piastrelle in gres e di recente realizzazione, i servizi igienici sono dotati 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 di vecchia installazione.

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 in tutti gli ambienti sia gli intonaci che i rivestimenti risultano in buono stato di manutenzione, ma le sue caratteristiche risalgono ad una vecchia ristrutturazione per l'esterno, mentre internamente di recente manutenzione.

Nel fabbricato non è presente un amministratore di condominio.





Si precisa che il vialetto di ingresso è gravato da diritto di passo a favore dell'unità immobiliare identificata alla particella 482 sub. 2

L'immobile, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Montelupo, ricade in territorio aperto, ambito sud, perimetro del sistema insediativo, UE 7 (vedi estratto di Regolamento Urbanistico, allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "L").

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.

Si precisa che Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risulta residente nell'immobile in oggetto, in Montelupo Fiorentino (FI), Via del Piano n°59 (Vedi certificato di residenza, allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "M").

Si precisa che è presente un verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, con atto del Tribunale di Firenze in data 19.12.2019 rep. 8589/2019,





sentenza n. 743/2021 emessa dal Tribunale di Firenze in data 18.03.2021.

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 dei Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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**, iscrizione n.15469/2208 del 02.05.2014, derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo del 15.05.2014 rep. n.41726/11999, atto Notaio Dott.ssa Acquisti Giovanna, per la somma capitale € 280.000,00 totale € 560.000,00.
a favore: "BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI." con sede a Vicenza (VI) CF. 00204010243

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

◦ **Trascrizione**, n° 18431/13053 del 03.05.2021, verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, con atto del Tribunale di Firenze in data 19.12.2019 rep. 8589/2019, sentenza n. 743/2021 emessa dal Tribunale di Firenze in data 18.03.2021

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

◦ **Pignoramento Immobiliare**, notificato in data 14/11/2004, repertorio 12005/2024, trascrizione n. 45766/33819

a favore: "INTESA SAN PAOLO S.P.A." con sede e a Torino (TO) C.F. 00799960158.

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(vedi ispezione ipotecaria aggiornate dell'immobile, allegate alla presente relazione peritale sotto la lettera "N")

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, svolti presso i competenti uffici del Comune di Montelupo Fiorentino, settore Edilizia ed Urbanistica, richiesta accesso agli atti del 24.03.2025 (vedi documento allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "C"), 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 – posta al piano terra di un più ampio fabbricato urbano, posto in Montelupo Fiorentino, Via del Piano n°59, (Foglio 9 particella 482 sub. 1), si rileva che, l'intero immobile è di vecchissima costruzione e che successivamente le pratiche edilizie pervenute sono le seguenti:

- Licenza edilizia n° 1150/68, pratica n.1240 del 21.08.1968
- Concessione edilizia in sanatoria n.2063/1990 pratica n.576 del 1986 rilasciata il 15.06.1990
- Art. 26 L.47/85 prot. 252 del 20.04.1989
- Autorizzazione edilizia n. 2017/1990 pratica n. 6814 del 1990 rilasciata il 10.08.1990
- D.I.A., prot. 18 del 16.05.1995
- C.I.L.A., n° 87/22 prot. 15581 del 02.07.2022
- Attività Libera n. 2/2012 prot. 076 del 31.01.2012
- Agibilità n°6567 del 29/03/2025 Istanza Telematica 10/2025/AGIB

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 nelle istanze depositate nei competenti uffici del Comune di Montelupo F.no, di cui sopra, per l'immobile in esame non sono emerse difformità.

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

Dagli accertamenti di tipo urbanistico effettuati, l'immobile così come descritto nel pignoramento, **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 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 9 particella 482 sub. 1):

PIANO TERRA

• Appartamento = ingresso m² 16,18 + disimpegno m² 5,75 + zona pranzo/soggiorno m² 13,65 + cucina m² 9,62 + camera m² 17,64 + camera m² 13,39+ bagno m² 6,13 + studio di m² 12,43 + bagno di m² 2,64 + guardaroba di m² 2,70 = superficie utile calpestabile totale di circa m² 100,00

Appartamento superficie lorda m² 120,00 x coefficiente 1,00 = m² 120,00 superficie commerciale.



- Resede = superficie utile calpestabile m² 260,00

Resede superficie lorda m² 260,00 x coefficiente 0,15 (per 25 mq) e x coefficiente 0,05 per i
restanti = m² 3,75 + m² 11,75 = m² 15,50 superficie commerciale.

- Locali di sgombero/rip. = superficie utile calpestabile m² 19,97 + m² 39,32 + ripostiglio m²
2,50 = superficie utile calpestabile totale di circa m² 61,80

Locali di sgombero/rip. superficie lorda m² 69,00 x coefficiente 0,35 = m² 24,15 superficie
commerciale.

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

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (Foglio 9 particella 482 sub. 1) così composta:

Appartamento superficie commerciale = **m² 120,00**

Resede superficie commerciale = **m² 15,50**

Locali di sgombero/Rip. superficie commerciale = **m² 24,15**

Totale **SUPERFICIE COMMERCIALE** – Appartamento + resede + locali di sgombero/rip. =
m² 159,65

Lo stato di manutenzione risulta essere buono ma di vecchia realizzazione.

Dopo un'accurata analisi di tutti i dati acquisiti, tenendo conto anche della
situazione urbanistica, che risulta essere 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, (vedi estratto allegato alla presente
relazione peritale sotto la lettera "P"), per immobili nella stessa zona, 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 1.500,00** per l'appartamento 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 9 particella 482 sub. 1)

Superficie commerciale (Appartamento + resede + loc. sgombero/rip.) = m² 159,65 x €/m²

1.500,00= valore di mercato € 239.475,00 arrotondato ad € 240.000,00 (euro

duecentoquaranamila/00) riferito all'intero bene quota di proprietà pari a 1/1.

IL VALORE DI MERCATO dell'**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE** (Foglio 9

particella 482 sub. 1) – **LIBERO** –, sulla base dell'attuale valore di immobili simili, indica il

più probabile valore di mercato all'attualità, è pari ad **€ 240.000,00 (euro**

duecentoquarantamila/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 9 p.la 482 sub. 1)**

Il prezzo a base d'asta è pari al valore di mercato € 240.000,00 – 10% (€ 24.000,00) = **€ 216.000,00** (euro duecentosedicimila/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 del Sig. xxx.

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 • •

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE Piena proprietà (Foglio 9 particella **482** sub. 1):

Appartamento per civile abitazione, posto in Montelupo F.no, via Del Piano n°59, posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, con accesso tramite ingresso dalla suddetta via tramite passaggio da vialetto su resede esclusivo. Nello specifico l'appartamento è composto da ingresso di mq 16,18, disimpegno di mq 5,75, zona pranzo/soggiorno di mq 13,65 mq, cucina di mq 9,62 mq, camera di mq 17,64, camera d mq 13,39, bagno di mq 6,13, studio di mq 12,43 con bagno di mq 2,64 e guardaroba di mq 2,70 oltre resede su tre lati di mq 260,00; tramite passaggio da resede, si accede a due locali di sgombero di rispettivamente mq 19,97 e mq 39,32 e a ripostiglio di mq 2,50, per una superficie utile calpestabile totale di circa **m² 100,00** per l'appartamento oltre resede di **m² 260,00** e locali di sgombero/ripostiglio di **m² 61,80** e per una superficie lorda di **m² 120,00** per l'appartamento, di **m² 260,00** per il resede e di **m² 69,00** per i locali di sgombero/ripostiglio. (Vedi elaborato grafico allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "G" e documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale sotto la lettera "I").

L'unità abitativa in oggetto è caratterizzata da pavimenti con piastrelle in gres e di vecchia realizzazione, i servizi igienici sono dotati di basilari accessori igienico-sanitari (doccia, wc, bidet e lavabo) di 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 di vecchia installazione.

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 in tutti gli ambienti sia gli intonaci che i rivestimenti risultano in buono stato di manutenzione, ma le sue caratteristiche risalgono ad una vecchia ristrutturazione.

Nel fabbricato non è presente un amministratore di condominio.

Si precisa che il vialetto di ingresso è gravato da diritto di passo a favore dell'unità immobiliare identificata alla particella 782 sub. 2

L'immobile, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Montelupo, ricade in territorio aperto, ambito sud, perimetro del sistema insediativo, UE 7 (vedi estratto di Regolamento Urbanistico, allegato alla presente relazione peritale sotto la lettera "L").

Avremo quindi i seguenti valori:

VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO – libero – è pari a (valore di mercato appartamento) = **€ 240.000,00** (euro duecentoquarantamila/00) riferito all'intero bene quota di proprietà pari a 1/1.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO è pari (prezzo base d'asta appartamento) = € 216.000,00 (euro duecentosedicimila/00) riferito all'intero bene quota di proprietà pari a 1/1.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 "I", 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

La presente relazione peritale, completa dei relativi allegati, viene inviata alla parte esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a mezzo raccomandata A.R. posta ordinaria.
(vedi attestazione di invio agli esecutati di copia completa dell'elaborato peritale allegato alla presente relazione sotto la lettera "Q") ed a seguito viene trasmessa telematicamente,

copia integrale e 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\intervenuiti.

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.

Si allegano alla presente relazione peritale sotto la lettera "N", 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. PATRIZIA POMPEI il sottoscritto ritiene di aver espletato il proprio compito, restando a disposizione, per quanto fosse ulteriormente richiesto.



In fede

Empoli, 16.06.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
Firma

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco allegati alla presente Esecuzione Immobiliare:

Allegato “A” – Ricevute raccomandate inizio operazioni peritali.

Allegato “B” – Verbale inizio operazioni peritali sopralluogo del 24.03.2025

Allegato “C” – Richiesta accesso agli atti

Allegato “D” – Visura catastale

Allegato “E” – Planimetria catastale Foglio 9 particella 482 sub. 1

Allegato “F” – Estratto di

mappa catastale

Allegato “G” – Elaborato grafico

Allegato “H” – Atto di compravendita immobile in oggetto

Allegato “I” – Documentazione Fotografica

Allegato “L” – Estratto di Regolamento urbanistico

Allegato “M” – Certificato di residenza

Allegato “N” – Ispezioni ipotecarie del 16.06.2025

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

Allegato “P” – Estratto quotazione valori immobili da Agenzia on-line

Allegato “Q” – Tabella riepilogativa

Allegato “R” – Attestazione invio copia relazione alla parte esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

