



TIZIANA MAGLIE ARCHITETTA

Mob 338.8279944 -- tiziana.maglie@gmail.com



PERIZIA DI STIMA

Terza sezione civile



Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Proc. R.G. 350/2024 unita alla Rg 20/2025



Promosso da: Amco S.P.A

Contro:

Udienza di rinvio: 18/12/2025

Giudice dell'esecuzione: *dott.ssa Francesca Romana Bisegna*

C.T.U.: *arch. Tiziana Maglie*



Indice

1 Ordinanza di nomina e udienza di conferimento incarico	pag 3
2 Premessa	pag 3
3 Sopralluogo	pag 3
4 Ricerche storiche	pag 3
5. Risposte ai Quesiti	pag 3
5.1 Risposta al Quesito 1	pag 3
5.2 Risposta al Quesito 2	pag 6
5.3 Risposta al Quesito 3	pag 6
5.4 Risposta al Quesito 4	pag 7
5.5 Risposta al Quesito 5	pag 12
5.6 Risposta al Quesito 6	pag 12
5.7 Risposta al Quesito 7	pag 13
5.8 Risposta al Quesito 8	pag 14
5.9 Risposta al Quesito 9	pag 15
5.10 Risposta al Quesito 10	pag 18
5.11 Risposta al Quesito 11	pag 19
5.12 Risposta al Quesito 12	pag 21
5.13 Risposta al Quesito 13	pag 21
5.13bis Risposta al Quesito 13 bis	pag 22
5.14 Risposta al Quesito 14	pag 22
Elenco allegati	pag 23

RELAZIONE DI STIMA

1 ORDINANZA DI NOMINA E UDIENZA DI CONFERIMENTO INCARICO

In ordine alla procedura in oggetto, il Tribunale di Firenze nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Tiziana Maglie, libera professionista, con studio in Firenze, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze con il numero 6042 dal 13/05/2002 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 9003 del Tribunale di Firenze. La sottoscritta accettava l'incarico e l'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Francesca Romana Bisegna le formulava i quesiti di cui al punto 5.

2 PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. arch. Tiziana Maglie, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti e dei fascicoli delle parti, ha provveduto a fissare l'inizio delle O.O.P.P. il 27 marzo 2025 alle ore 14:45 con preavviso a mezzo di A/R agli esecutati, [REDACTED] e all' Avv. De Fabritiis a mezzo di Pec. L'accesso all'immobile si è svolto alla presenza del delegato ISVEG come risulta nell'allegato verbale di inizio delle O.O.P.P. (all. n°1).

3 SOPRALLUOGO

La scrivente C.T.U. ha compiuto i necessari sopralluoghi per visionare e accertare il fabbricato alla presenza [REDACTED] che ivi risiede con due minori, [REDACTED] non era presente.

La C.T.U. ha redatto un verbale di sopralluogo (all. n°1) ed ha eseguito un rilievo metrico (all. n°2) e fotografico (all. n°3) dell'immobile sito nel Comune di Reggello, Via Dell'Unità d'Italia n°26.

4 RICERCHE PRATICHE EDILIZIE STORICHE

La scrivente C.T.U. ha richiesto, la visura delle pratiche edilizie storiche, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico-Edilizia del Comune di Reggello (FI), ha svolto visite e ricerche presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria di Firenze; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari e utili per rispondere compiutamente alle domande sottopostole dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. Al termine di tutte le operazioni condotte, redige la seguente relazione tecnica, in risposta ai vari punti dei quesiti.

5. 5 RISPOSTE AI QUESITI

5.1 RISPOSTA AL 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;

Risp.

I beni individuati nell'atto di pignoramento sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI) come segue:

-Appartamento civile abitazione sito nel Comune di Reggello (FI), frazione Vaggio, Via Giovanni Falcone - Via Dell'Unità d'Italia n°26, posto al piano terreno (primo fuori terra), composto da tre vani compresa la cucina, oltre disimpegno, bagno e due logge-terrazze (una anteriore ed una tergale), resede esclusivo anteriore (lastrico solare soprastante i posti auto) e tergale; nonché locale ad uso garage al piano seminterrato.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune i beni sono rappresentati al Foglio 107, particella 1055:

- Appartamento subalterno 543, cat. A/2 , classe 4, consistenza 4 vani, piano terra.

- Autorimessa subalterno 536, cat. C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, piano seminterrato.

Individuazione catastale

I beni in perizia, risultano censiti agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze come segue:

1) Fabbricato- N.C.E.U. - Comune Censuario di Reggello (FI)

Il bene oggetto della perizia, è intestato in giusto conto a [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED]
proprietà per 1/2, al Foglio **107**, particella **1055** subalterno **543**, cat. A/2, classe 4, vani 4, piano
T, Rendita catastale € **330,53** Via Dell'Unita d'Italia 26.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
proprietà per 1/2, al Foglio **107**, particella **1055** subalterno **543**, cat. A/2, classe 4, vani 4, piano
T Rendita catastale € **330,53** Via Dell'Unita d'Italia 26.

2) Fabbricato- N.C.E.U. - Comune Censuario di Reggello (FI)

Il bene oggetto della perizia, è intestato in giusto conto a [REDACTED] :
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
proprietà per 1/2, al Foglio **107**, particella **1055** subalterno **536**, cat. C/6, classe 6, Rendita
catastale € **112,59**. consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, piano S1, Via Dell'Unita
d'Italia 15-18.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED]
proprietà per 1/2, al Foglio **107**, particella **1055** subalterno **536**, cat. C/6, classe 6, Rendita
catastale € **112,59**, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, piano S1, Via Dell'Unita
d'Italia 12-18.

Si vedano gli allegati planimetria catastale (**all. n° 4**) e la visura storica (**all. n° 5**).

5.2 RISPOSTA AL 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...);

Risp.

Estremi atti di Pignoramento

Pignoramento immobiliare **a favore** di AMCO SPA (CF: 05828330638 C/O Studio legale Jacopo De Fabritiis, Firenze **contro** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ([REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; degli immobili siti in Reggello (FI) al Foglio Foglio 107, particella 1055 subalterni 543, 536.

[REDACTED] Trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/12/2024 al n°**36111** Registro Particolare e n° **48771** Registro Generale, **11768** Repertorio del 18/11/24 .

[REDACTED] Trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/02/2025 al n°**5188** Registro Particolare e n° **7394** Registro Generale, **533** Repertorio del 16/01/25.

5.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Risp.

Con atto rogato dal Notaio Mario Piccinini (**all. n°6**) in Firenze il 23/02/2011 Repertorio n°63180, registrato a Firenze 1, il 28 febbraio 2011 al n°4301.

Quartiere di civile abitazione di nuova costruzione posto nel Comune di Reggello, frazione Vaggio, luogo detto "il Casino", Via Giovanni Falcone, ancora senza numero civico.

La rappresentazione catastale è data al nuovo catasto Fabbricati del Comune di Reggello correttamente intestata nel:

Foglio di mappa 107, particella 1055, subalterni 543 e 536.

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;

Risp.

Descrizione del contesto

L'immobile è situato nel Comune di Reggello, Località Vaggio, in Via Dell'Unità d'Italia n°26 Dall'immobile si raggiunge velocemente (circa 8 Km) il casello autostradale di Incisa Valdarno, quest'ultimo consente di raggiungere il capoluogo Firenze in circa 20 km. L'immobile è distante circa 5 km dalla stazione ferroviaria di Figline Valdarno, nella quale si fermano i treni regionali lungo la direttrice Firenze-Roma.

Descrizione del fabbricato

Il quartiere fa parte di un complesso immobiliare costituito da due edifici, convenzionalmente distinti l'uno a monte e l'altro a valle. Il sedime del primo è dato dal mappale 1056 del foglio 107 il sedime del secondo, oggetto della presente perizia, dal mappale 1055 del foglio 107. La tipologia edilizia, è quella di villetta a schiera a due piani più mansarda, la tipologia costruttiva, è con telaio in calcestruzzo, la muratura di tamponamento isolata in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. è situata al pianterreno (primo piano fuori terra) del fabbricato a valle. L'appartamento è il primo da sinistra di Via Dell'Unità d'Italia n°26 per chi guardi verso il fabbricato da valle verso monte con le spalle a Via Torquato Tasso. Il prospetto dell'edificio è in buono stato di conservazione. Costituiscono beni non censibili comuni i beni indicati nel foglio 1055 sub. 542 e foglio 1055 sub. 544, scale e percorso a comune distinti dal foglio 1055 sub. 534.

Descrizione dell'appartamento

L'accesso all'immobile avviene da una scala che collega i posti auto coperti al piano seminterrato con il camminamento pedonale, al camminamento si può accedere anche dalla scala sulla pubblica via, Via Dell'Unità d'Italia. L'appartamento si presenta in buono stato conservativo, anche se sono presenti un po' di tracce di umido nel soggiorno a destra dell'ingresso e nello zoccolo un po' di umidità di risalita. La funzionalità interna è buona come pure l'esposizione, dotato di doppi affacci su zone tranquille e poco trafficate. I serramenti sono in legno con doppi vetri circa 1 cm e persiane in legno, il portoncino di ingresso in legno ha una porta blindata, le due camere hanno il pavimento in parquet mentre la cucina soggiorno in

gress. Il servizio igienico è finestrato, il pavimento in ceramica con rivestimento delle mattonelle fino 2,08 m di altezza. La cucina ha un rivestimento fino all'altezza di 1,60 m ed è alimentata a gas metano. L'immobile è dotato di termosifoni alimentati da caldaia autonoma ma non presenta impianto di climatizzazione.

L'appartamento di circa 65,70 mq calpestabili, si sviluppa in :

un soggiorno/pranzo di 35,05 mq con altezza interna di m 2,75, la camera da letto doppia di 14,20 mq, la camera da letto singola di 10,30 mq, un bagno finestrato di 4,45 mq con altezza interna di m 2,70, un disimpegno di mq 1,70. Completano l'immobile gli spazi esterni, le due logge/terrazze, tergal e anteriore per un totale di circa 20,10 mq, i due resedi, tergal e anteriore esclusivo (lastrico solare soprastante i posti auto) per un totale di circa 88 mq e il sottoscala adiacente al resede anteriore ed al lato del soggiorno di 11,40 mq.

Descrizione degli impianti tecnici

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia posta nel resede tergal regolarmente revisionata. La caldaia singola Ariston BS 24FF è alimentata con combustibile a metano con produzione di acqua calda sanitaria istantanea.

Durante il sopralluogo l'esecutata, ha indicato alla C.T.U., dove sono alloggiati i contatori degli impianti; acqua, luce e gas risultano essere collocati all'esterno dell'immobile nel muretto posto tra il resede tergal e un percorso pedonale condominiale. L'attestato di prestazione energetica risulta scaduto nel 2021.

Per il suddetto immobile è stata presentata l'Attestazione di Agibilità/abitabilità il 02 dicembre 2010 protocollo n°28839, da verifiche condotte dalla scrivente C.T.U., risulta infatti siano state depositate le certificazioni degli impianti elettrico ed idro termo sanitario ai sensi del DM 37/08 (all. n°8).

Relativamente agli impianti la scrivente C.T.U. prende atto che i lavori di costruzione dell'unità immobiliare oggetto della presente, sono stati completati, dopo l'entrata in vigore del DM 37/08 e in seguito non ha subito interventi di ristrutturazione degli impianti, pertanto gli impianti sono certificati e conformi al D.M. 37/08 come da certificazioni allegate (all. n°8).

-Descrizione del piano seminterrato

Completano la proprietà la rimessa ad uso garage, categoria catastale C6, posta al piano seminterrato, la prima a destra dell'ingresso carrabile. La rimessa la cui altezza interna è pari a 2,50 m ha una superficie di circa 20 mq, è dotata di porta basculante, non ha finestre ed ha le pareti prive di intonaco. Il piano seminterrato è composto da più locali condominiali ad uso rimessa, l'androne comune è dotato di estintori. Il garage condominiale è infatti dotato di CPI (Certificato Prevenzione Incendi).

Il piano è collegato attraverso una scala al camminamento pedonale del piano terra che conduce all'ingresso dell'appartamento ed ha un accesso carrabile su pubblica via.

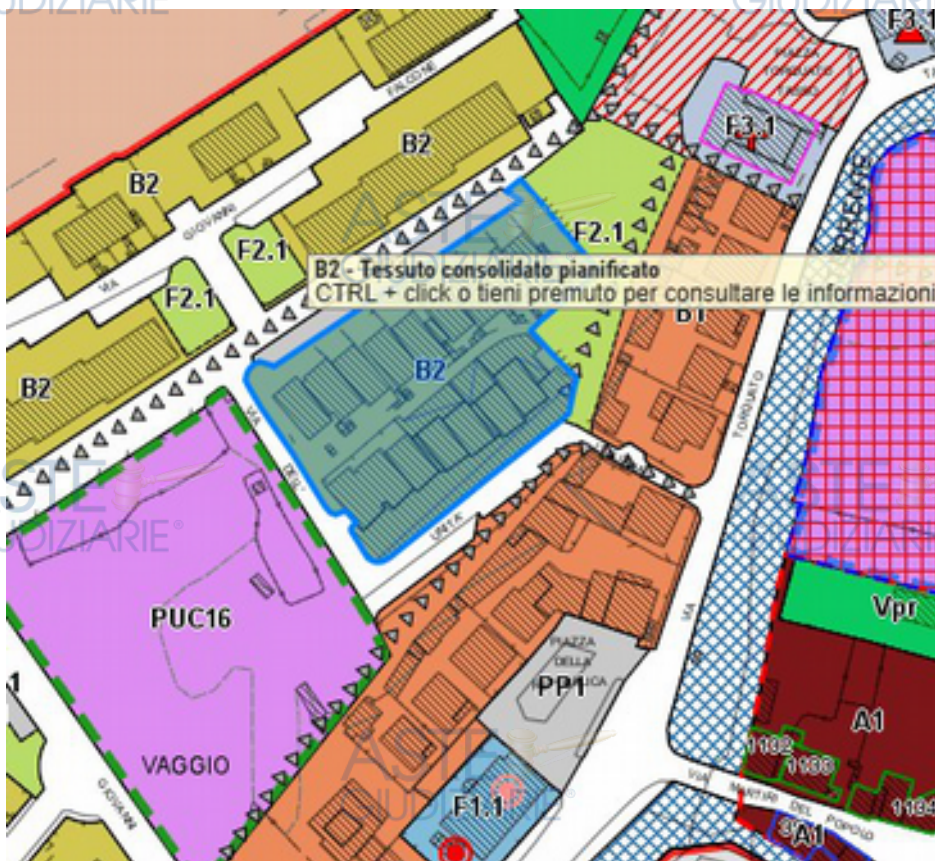
Conclusioni

L'unità immobiliare ad uso abitativo si presenta in buone condizioni, tenuto conto dell'età del fabbricato che è di recente edificazione, è stato infatti edificato da circa 15 anni. Tutti i vani dell'immobile sono in un buono stato conservativo, salvo qualche traccia di umidità.

La scrivente C.T.U., sulla base delle verifiche condotte, ritiene che lo stato di conservazione del fabbricato, si possa definire buono, pertanto non sono da prevedere importanti spese di manutenzione straordinaria oltre a quelle già deliberate di Manutenzione ordinaria relativa alla sistemazione dei camminamenti ed altre opere condominiali realizzate a giugno 2025.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Con Delibera C.C. n. 41 del 18.05.2023 è stato approvato il nuovo Piano Operativo del Comune di Reggello. Per quanto concerne l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, l'immobile in Via Dell'Unità D'Italia



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Sistema territoriale	Sistema Territoriale di Pianura
Suddivisione del Territorio	Territorio Urbanizzato
Disciplina dei suoli	B2 - Tessuto consolidato pianificato

Art. 41.2 Aree edificate a prevalente destinazione residenziale - zone B

Caratteri generali

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

Destinazioni d'uso

3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- g) pubbliche o di interesse pubblico.
- h) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

Prescrizioni generali

5. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SU.

Sottozone

6. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

B0 : Tessuto di completamento

B1 : Tessuto consolidato

B2 : Tessuto consolidato pianificato

Art.41.2.4 Tessuto consolidato pianificato: B2

Tali zone individuano:

•a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati o parzialmente attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

Destinazioni d'uso

1. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse o in misura diversa rispetto a quelle previste dall'originario Piano Attuativo esclusivamente tramite apposita deliberazione da parte della Giunta Comunale.

Modalità d'intervento

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento plani volumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

3. Per gli edifici esistenti ancora da completare, sono ammessi gli interventi previsti dall'originario Piano Attuativo finalizzati al completamento del fabbricato o dei fabbricati, a condizione che eventuali opere di urbanizzazione originariamente previste e ancora non concluse siano terminate e cedute alla pubblica amministrazione.

5.5 RISPOSTA AL 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.p.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;

Risp.

L'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza della esecutata [REDACTED] che ivi risiede con due minori, come si evince dal certificato di residenza (**all. n°7**), l'immobile è pertanto da ritenersi libero.

5.6 RISPOSTA AL 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. atto 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...);

Risp.

Risulta costituito condominio tra le porzioni del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto e vi sono debiti condominiali (**all. n°9**). Non risultano nell'atto di provenienza (**all. n°6**) eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

7. RISPOSTA AL 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 C.T.U. 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;

Risp.

A seguito dell'esame della documentazione, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stato redatto in data 17/12/2024, il Certificato notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.) a cura del notaio Vincenzo Calderini, avente sede in Maddaloni (CE) e dalla personale verifica a mezzo di ispezione ipotecaria fino alla data del 16 aprile 2025 (all. n°10), al nominativo di [REDACTED] risultano:

Trascrizioni pregiudizievoli:

1. **Trascrizione contro:** Verbale di pignoramento immobili atto del 18 novembre 2024 repertorio n°11768 trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 17/12/24 al n°48771 Registro Generale e al n°36111 Registro Particolare a favore di Amco Asset Management Company S.p.a con sede a Napoli a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su immobili siti in Reggello (FI) Foglio 107 particella 1055 subalterni 543 e 536.

Precisazioni:

Gli immobili riportati in NCEU a foglio 107 particella 1055 subalterni 536 e 543 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a foglio 107 particella 1055 (già particella 113, particella 920, particella 921, particella 506) in base alla nota di costituzione del 19 febbraio 2010 pratica n° FI0055026 in atti dal 19 febbraio 2010 costituzione (n 512.1/2010).

A seguito dell'esame della documentazione, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stato redatto in data **26 febbraio 2025**, il Certificato notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.) a cura del notaio Vincenzo Calderini, avente sede in Maddaloni (CE) e dalla personale verifica a mezzo di ispezione ipotecaria fino alla data del 16 aprile 2025 (all. n°10), al nominativo di [REDACTED] risultano:

Trascrizioni pregiudizievoli:

1 Trascrizione contro: Verbale di pignoramento immobili atto giudiziario del 16 gennaio 2025, repertorio n° 533, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 26 febbraio 2025 al n° Generale 7394 e al n° Particolare 5188 a favore di AMCO Asset Management Company S.p.a con sede in Napoli a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di proprietà su immobili siti in Reggello (FI) Foglio 107 particella 1055 subalterni 543 e 536.

Precisazioni:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 107 Particella 1055 Subalterni 536 (già subalterno 3) e subalterno 543 (già subalterno 3) sono stati costituiti sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 107 Particella 113, subalterno 2, NCEU Foglio 107 Particella 113, subalterno 501 in base alla nota di costituzione del 19 febbraio 2010 pratica n° FI0055026 in atti dal 19 febbraio 2010 costituzione (n° 512.1/2010).

La C.T.U. al fine di chiarire anche graficamente quanto indicato dal Notaio nelle precisazioni, allega l'estratto di mappa attuale e quello ante l'intervento di urbanizzazione dell'area su cui è sorto il condominio (**all.14**).

5.8 RISPOSTA AL 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;

Risp.

Risulta costituito Condominio tra le porzioni del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, risultano debiti di natura condominiale come si evince dalla mail ricevuta dall'avvocato dell'amministratore (**all. n°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 DPR 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., Legge 47/85 o 46, V co., DPR. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risp.

Da ricerche effettuate dalla scrivente C.T.U., presso l'ufficio tecnico del Comune di Reggello, l'intero stabile e le opere di urbanizzazione primaria sono state eseguite a seguito dei seguenti titoli edilizi ed altre pratiche edili:

1- Richiesta di **Permesso a Costruire n° 157/2006**, del 22 settembre 2006, pratica edilizia 18858/05 protocollo del 19/07/05 per la realizzazione delle opere di nuova costruzione di un complesso residenziale composto da n°36 alloggi in zona di saturazione "B2".

2- **Proroga al Permesso a Costruire n° 157/2006** del 18 gennaio 2010. Con questa proroga si fissa il termine dei lavori al 01/03/2010 altrimenti sarebbe stato necessario un nuovo permesso a costruire.

3- **La variante in corso d'opera alla concessione edilizia n°157/2006** Art.142 Legge Regionale 1/2005 unitamente alla denuncia di ultimazione dei lavori e Certificato di Conformità delle opere al progetto presentato è stata depositata il 22 febbraio 2010, protocollo n° 4946.

4- **La Fine Lavori** viene sospesa il 18/03/2010 protocollo n° 7370 per carenza della documentazione. Le integrazioni alla Fine Lavori vengono depositate il 05/08/2011 protocollo n°001947.

5- L'**Attestazione di Agibilità/abitabilità** viene presentata il 02 dicembre 2010 protocollo n°28839.

6- **Sospensione Abitabilità** protocollo n°29088 del 07 dicembre 2010. L'attestazione è da considerarsi sospesa ed inefficace in quanto priva del collaudo finale e delle opere di urbanizzazione primaria da parte del settore LLPP del Comune di Reggello, che, ai sensi dell'art 23 della Convenzione stipulata (rogito Mario Piccinini del 5 luglio 2006, Repertorio n° 58764 Fascicolo n°24591, registrato a Firenze Due, il 7 luglio 2006 al n° 1818, trascritto a Firenze il giorno 11 luglio 2006 al n° 20.507 del Registro Particolare) risulta essere **INDISPENSABILE** per la presentazione dell'attestazione di abitabilità. L'attestazione risulta inoltre priva delle dichiarazioni ai punti 3 e 4 (**all. n°11**).

Le opere di urbanizzazione dell'area sono state realizzate con:

7- **Permesso a Costruire n° 110 / 2006** del 20 luglio 2006, pratica n° 0526662 / 2005.

8- **Variante in corso d'opera n°102/2007** del 30/07/2007 pratica n°0715624/2007 al Permesso di Costruire n°110/2006, per la realizzazione di opere di Urbanizzazione Primaria afferenti un intervento in Zona di Saturazione Edilizia "B2",

Nel condominio Le Terrazze, di cui fa parte l'immobile di proprietà degli esecutati, sono stati eseguiti nel corrente anno lavori di manutenzione ordinaria dei camminamenti condominiali ed altri interventi:

9- **Manutenzione Ordinaria** con pratica Cila prot. n°14215 del 06/06/2025.

Relativamente al punto 6, relativo alla sospensione dell'abitabilità la scrivente C.T.U. si è confrontata con i tecnici del Comune di Reggello ed ha ricevuto la seguente comunicazione (**all. n°12**) ai sensi dell'art. 25 del DPR 38/01:.

"A seguito delle integrazioni ricevute da parte del Comune in data 23.9.2014 protocollo n. 18.771 che hanno fatto seguito alla nostra richiesta del 7.12.2010 n. 29.088 di protocollo, non sono state richieste ulteriori integrazioni da parte del Comune, per cui si può sostenere come si sia già formato il silenzio/assenso sulla pratica di abitabilità n. 28.839 del 02.12.2010 come integrata il 23.9.2014 da parte del tecnico incaricato, Arch. Paolo Fiaschi, anche in considerazione del fatto che il collaudo delle opere di urbanizzazione era già stato precedentemente effettuato come da allegata determina 782/2014".

Si ritiene pertanto l'immobile dotato di **Attestazione di Agibilità/abitabilità** presentata il 02 dicembre 2010 protocollo n°28839.

L'immobile è dotato della dichiarazione dell'installatore di regolare realizzazione dell'impianto idro-termo-sanitario e di condizionamento rilasciata nel 2010.

L'immobile è inoltre dotato della dichiarazione dell'installatore di regolare realizzazione dell'impianto elettrico rilasciata nel 2010.

Il condominio Le Terrazze è dotato del **CPI** (Certificato Prevenzione Incendi) condominiale - rif. pratica VV.F. n° 47199 del 08.09.2021 e scadenza di rinnovo 09.2026 - rif. precedenti rif. SCIA protocollo n° 0022480 del 13.10.2010 e n° 0010869 del 27.05.2019

La scrivente C.T.U. ha eseguito il rilievo dell'immobile (**all. n°2**), da un confronto con l'ultimo titolo edile la Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n°157/2006 non emergono difformità.

PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria catastale (foglio 107, particella 1055 Subalterno 536 categoria **C6**, classe 6, mq 20, rendita catastale € 112,59 piano S1 (autorimessa), Via dell'Unità d'Italia n°12-18), è stata dichiarata il 01/06/2010 protocollo n°FI0167939.

La planimetria catastale (foglio 107, particella 1055 Subalterno subalterno 543, categoria **A2**, classe 4, vani 4, rendita catastale € 330,53, piano terra, appartamento Via dell'Unità d'Italia n°26) è stata dichiarata il 23/09/2010 protocollo n°FI0263829.

Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

CONCLUSIONI

La scrivente C.T.U. ha esperito numerose indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Reggello dichiara la: Conformità Urbanistico-Edilizia dell'unità abitativa oggetto della presente perizia.

Stante gli accertamenti effettuati la C.T.U. esprime la: Conformità della planimetria catastale (**all. n° 4**).

5.10 RISPOSTA AL QUESITO 10

Evidenziare ai creditori uniti 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'articolo 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo concessionario 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'articolo 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 ;

Risp.

L'immobile non risulta esser realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

5.11 RISPOSTA AL 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 del bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con quella specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

Risp.

ABITAZIONE

Allo stato attuale il bene è da considerare libero ed è situato in una zona extraurbana in località Vaggio, del Comune di Reggello. La stima del valore di mercato del fabbricato viene fatta assumendo quale elemento unitario il metro quadro di superficie complessiva, ottenuta sommando la superficie lorda (superficie calpestabili + impronta tramezzi + spessori muri perimetrali), la superficie calpestabile interna al fabbricato al PT è pari a 66 mq ma la lorda dei locali è pari a circa 78 mq. Completano l'immobile gli spazi esterni, le due logge/terrazze, tergale e anteriore per un totale di circa 20,10 mq, i due resedi quello tergale mq 19,30 e quello anteriore mq 94,90 mq oltre un sottoscala di 11,40 mq.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento le logge/terrazze mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio il garage. Per il vano presente al piano seminterrato la rimessa/garage (cat. C6) si fissa il coefficiente del 40% la superficie calpestabile è di 19,15 mq quella lorda 21mq. Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori nella misura del 30% fino a 25mq. Per il resede si fissa un coefficiente tra il 15 e il 20%.

APPARTAMENTO PIANO TERRA:

Totale mq interni 78,00 mq appartamento + 20,10mq logge/terrazze= 98,10 MQ

Totale mq esterni 94,90 mq resede a.+ 11,4 sottoscala+19,30 resede t.= 125,60 MQ

Definizione delle superfici con coefficiente di riduzione %:

LOGGE/TERRAZZE coperte comunicanti con la cucina/soggiorno e camere da letto :

20,10 mq x 30%= 6,03 MQ

RESEDE anteriore 94,90 mq x 20%=19 MQ

SOTTOSCALA 11,4 mq x 15%= 1,71 MQ

RESEDE tergale 19,30 mq x15%=2,90 MQ

Totale Piano Terra = 78 +6,03 +19 +1,71 +2,90 =107,64 MQ

RIMESSA GARAGE PIANO SEMINTERRATO

Garage 21 mq x 40%=**8,40 MQ**

Il bene viene stimato attraverso l'acquisizione di dati tecnici cioè il sopralluogo e la ricerca di mercato, considerate la tipologia e l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, le caratteristiche estrinseche e intrinseche con le relative finiture, la vicinanza a servizi nonché lo stato di manutenzione e di conservazione, tenuto conto del mercato, nella zona, allo stato attuale riferito alla legge della domanda e dell'offerta, dove la domanda trova una contrazione sul mercato. Il valore al metro quadro attribuito al fabbricato di **1800,00 €/mq**, desunto da un'accurata ricerca di mercato nel settore specifico (sono state consultate le agenzie nella zona) e tenuto conto delle caratteristiche costruttive del bene.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune i beni sono rappresentati al Foglio 107, particella 1055:

- Appartamento subalterno 543, cat. A/2 , classe 4, consistenza 4 vani, piano terra.

- Autorimessa subalterno 536, cat. C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, piano seminterrato.

Descrizione	Foglio	Part.	Sub	S.L. mq	S.C. mq	Valore al mq.	Valore finale
fabbricato A2	107	1055	543	107,64	100%	1800,00 €	193.752,00 €
rimessa C6	107	1055	536	21	40%	720,00	15.120,00 €

Il valore del sub 543 è fissato in 193.752,00 €

Il valore del sub 536 è fissato in 15.120,00 €

In base, a quanto indicato nell'atto di pignoramento sono da sottoporre a "esecuzione forzata per espropriazione" la quota ½ di proprietà del [REDACTED] ed ½ di proprietà della [REDACTED]

5.12 RISPOSTA AL 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Risp.

Viste le caratteristiche del bene in esame, il suo stato di manutenzione, la scrivente C.T.U. ritiene che tale valutazione pari a (193.752,00 € + 15.120,00 € =) **208.872 €** debba essere ridotta del valore pari al 10% del prezzo a base d'asta, per consentire alcuni interventi di risanamento dell'immobile.

208.872 € – 10% = 187.984,8 € che si arrotonda 188.000 €

Debito condominiale pari a € 4.404,26

188.000 – 4.404,26 = 183.595 che si arrotonda 183.600 €

Totale valore finale 183.600,00 €

5.13 RISPOSTA AL 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 le caratteristiche è 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 Legge 3 giugno 1940, n° 1078;

Risp.

Le caratteristiche del bene (villino a schiera), l'anno di costruzione recente, ma anche a livello di distributivo, funzionale, paesaggistico lo rendono appetibile sul mercato. La scrivente C.T.U. considera il bene non divisibile, ed è stato individuato un solo lotto comprendente abitazione e garage.

5.13 bis RISPOSTA AL QUESITO 13bis

13. 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;

Risp.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A. poiché non risulta che i debitori eseguiti abbiano acquisito e detengano i beni ai fini inerenti ad attività d'impresa nel settore edilizio, trattasi di proprietà di soggetti privati. La vendita del fabbricato strumentale è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta di registro, ipotecaria, catastale).

5.14 RISPOSTA AL QUESITO 14

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

Risp.

Il bene occupato dall'esecutato è da considerarsi libero. Per una maggiore appetibilità del bene è stato individuato un solo lotto:

LOTTO 1:

Prezzo a base d'asta = **183.600,00 €**

La sottoscritta arch. Tiziana Maglie ritenendo esaurito l'incarico affidatole ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, li 31/10/2025

C.T.U.

arch. Tiziana Maglie

Allegati:

- 1- Verbale delle operazioni peritali
- 2- Rilievo planimetrico del C.T.U.
- 3- Documentazione fotografica
- 4- Planimetria catastale
- 5- Visura storica immobile
- 6- Atto di provenienza Notaio
- 7- Certificato anagrafico di residenza
- 8- Certificazioni impianti
- 9- Mail avvocato dell'amministratore
- 10- Ispezione ipotecaria
- 11-Attestazione abitabilità
- 12- Mail ufficio tecnico comunale
- 13 -Estratto di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

