

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 342/2022 R.G.

Promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Giovanna Mazza

C.T.U. Geom. Stefano Forlucci

Prossima Udienza 26 ottobre 2023

* * * * *

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nominava C.T.U. il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, nato a Città di Castello (PG) il 5 gennaio 1975, con studio in Firenze, Via Pier Capponi 53, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5061/15, nella procedura in oggetto.

Che, prestatò il giuramento attraverso il Portale Telematico del Tribunale di Firenze in data 19.04.2023, il G.E. poneva al C.T.U. il seguente quesito:

Il 2 giudice

A) ordina all'esperto:

I) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 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 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 del 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 della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, preavvisato il debitore 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 Commissario 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 eseguita" 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 il 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 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 nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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, 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, anche con l'ausilio del custode, a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. C.c.;

- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e 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), 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. 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.

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

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

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

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'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;

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

14. L'esperto dovrà allegare 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;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

effettuare **(prima del deposito del cartaceo)** 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **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.

14. 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;**

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'immobile¹.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\intervenuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato. Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile

sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta..

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Presa visione della documentazione contenuta nel procedimento, ha provveduto ad inoltrare comunicazione scritta di avvenuto incarico e sopralluogo per mezzo di raccomandate con ricevuta di ritorno al debitore inviata in data 8 maggio 2023, non ritirata quindi ritornata al mittente.

- Data fissata per il sopralluogo il giorno 26 maggio 2023 alle ore 9.30.

In detta data non si poteva eseguire il sopralluogo in quanto nessuno presente al suo interno. Successivamente a contatti il sopralluogo veniva fissato in nuova data, quindi 3 luglio 2023 alle ore 9.30. in detta data veniva svolto regolarmente il sopralluogo anche alla presenza del [REDACTED] quale persona incaricata [REDACTED], nominato Custode dell'immobile nel procedimento in corso.

Si allega la lettera di inizio operazioni con la relativa Ricevuta della raccomandata (allegato 1) non ritirata e i verbali di sopralluogo (allegato 2).

RISPOSTA AI QUESITI

“ Provveda a

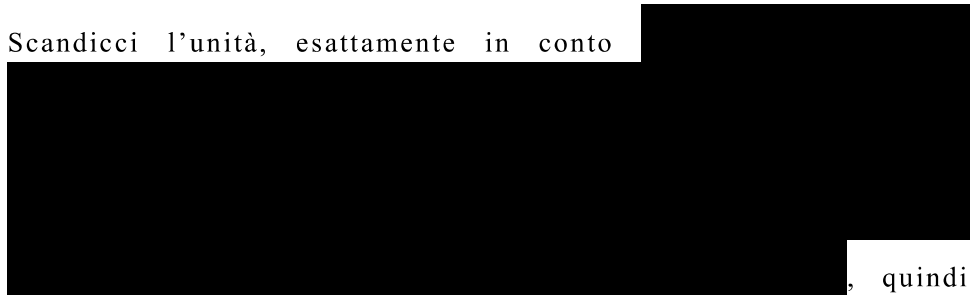
1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento.

Unità residenziale in Comune di Scandicci.

trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale posta nel Comune di Scandicci (FI), facente parte dell'edificio condominiale con accesso dal n. 1 di Via Baccio da Montelupo. L'unità, è posta al piano settimo, accessibile dalle scale condominiali e tramite ascensore, costituita da piccolo ingresso, cucina con terrazza, disbrigo, una prima camera singola, un ripostiglio, la camera matrimoniale e un servizio igienico. All'unità inerisce altresì un piccolo terrazzino a comune con l'unità adiacente a quella oggetto di Esecuzione.

Dati catastali:

all'Agenzia delle Entrate di Firenze – servizi catastali del Comune di Scandicci l'unità, esattamente in conto



, quindi congiuntamente per l'intero, e rappresentata come segue:

Abitazione:

foglio di mappa 8, particella 776, sub. 70, Via Baccio Da Montelupo

n. 1 Piano 7, categoria A/2 di classe 2, con la consistenza di vani 4, superficie totale mq 82 (totali escluse aree scoperte mq 81) e la rendita di € 216,91;

Confini:

parti Comuni, [REDACTED] Via Baccio da Montelupo, s.s.a.

La planimetria catastale agli atti corrisponde allo stato dei luoghi.

Si allega la documentazione catastale costituita da n. 1 planimetria, n. 1 visura, ed estratto di mappa (allegato 3).

Corrispondenza dei dati catastali con il pignoramento:

i dati catastali attuali dell'unità immobiliare (unità individuata all'Agenzia delle Entrate di Firenze – servizi catastali del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 8, particella 776, sub. 70 (Cat. A/2)), corrispondono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento del 17 ottobre 2022 rep. 10051, [REDACTED]

[REDACTED], quindi congiuntamente per l'intero.

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

Il pignoramento del 17 ottobre 2022 rep. 10051 è trascritto all'Agenzia delle Entrate - servizi ipotecari di Firenze in data 16 dicembre 2022 all'Art. 38528 R.p. (Reg. gen. 53432), a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

quindi congiuntamente per l'intero e colpisce la piena proprietà dell'immobile (individuato all'Agenzia delle Entrate di Firenze – servizi catastali del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 8, particella 776, sub. 70 (Cat. A/2)).

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

[REDACTED]

l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è prevenuta in forza del seguente atto:

- Atto pubblico Not. Barbara Salvador in data 18 maggio 2007 Rep. 2124/733, trascritto all'Agenzia delle Entrate – servizi ipotecari di Firenze in data 24 maggio 2007 all'Art. 13588 R.p. (R.G. 24720);

Si allega l'atto di provenienza (allegato 4).

Eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti: non ve ne sono.

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.

Per quanto qui di seguito si fa riferimento alla documentazione catastale (allegato 3) e alla documentazione fotografica (allegato 5).

CARATTERISTICHE INTRINSECHE.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta nel Comune di Scandicci (FI), facente parte dell'edificio condominiale con accesso dal n. 1 di Via Baccio da Montelupo (fot. 1 e 2). L'unità, è posta al piano settimo, accessibile dalle scale condominiali e tramite ascensore (fot. 3), costituita da piccolo ingresso (fot. 4), il vano di cucina (fot. 5) con terrazza (fot. 6), il disbrigo centrale (fot. 7), una prima camera singola (fot. 8), un ripostiglio (fot. 9), la camera matrimoniale (fot. 10) e un servizio igienico (fot. 11). All'unità inerisce altresì un piccolo terrazzino a comune con l'unità adiacente a quella oggetto di Esecuzione.

Nell'insieme un'unità ben distribuita, in buono stato di conservazione, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, il riscaldamento risulta singolo, dotata di impianto di condizionamento, infissi interni in legno tamburato ed esterni in legno con vetrocamera. Considerando quanto indicato si ritiene l'unità appetibile.

La superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mq 70,40 oltre terrazza di complessivi mq 4,15

5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se

l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato.

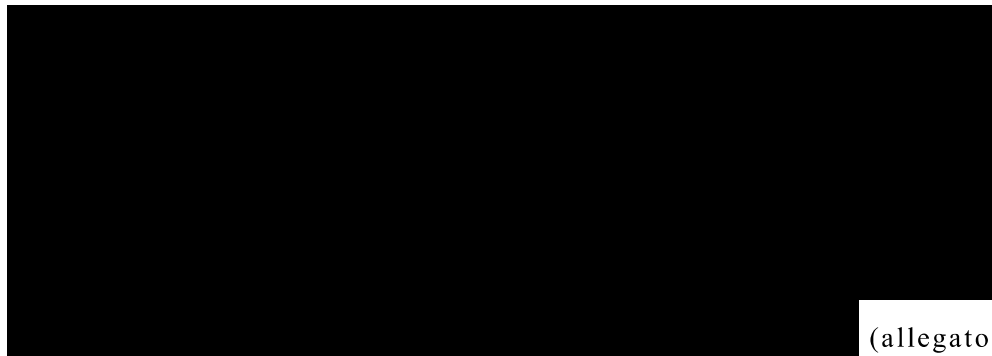
L'unità immobiliare è in uso agli esecutati, ivi residenti come da Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Scandicci in data 13 settembre 2023 (Allegato 6).

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

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate- servizi ipotecari di Firenze, alla data di repertorizzazione del 19 settembre 2023 agli esecutati, non risultano trascritte Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att. C.c.;



(allegato

7).

- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate- servizi ipotecari di Firenze, alla data di repertorizzazione del 19 settembre 2023 agli esecutati, non risultano trascritte Domande giudiziali,

sequestri ed altre trascrizioni.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate- servizi ipotecari di Firenze, alla data di repertorizzazione del 19 settembre 2023 agli esecutati, non risultano trascritte Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

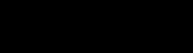
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate- servizi ipotecari di Firenze, alla data di repertorizzazione del 19 settembre 2023 agli esecutati, non risultano trascritti aaltri 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), 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;

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nel Certificazione Notarile del Not. Giulia Messina Vitrano di Corleone del 10 gennaio

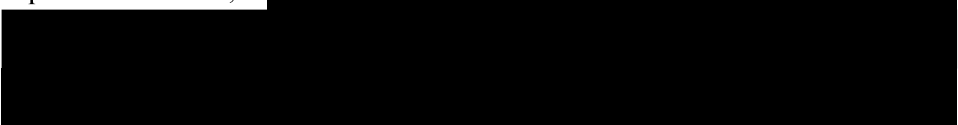
2023, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro i nominativi degli esecutati, dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, alla data di repertorizzazione del 19 settembre 2023:

- trascrizione del pignoramento immobiliare (del 17 ottobre 2022) all'Agenzia delle Entrate, servizi ipotecari di Firenze in data 16 dicembre 2022 all'Art. 38528 R.p. (Reg. gen. 53432), 



quindi congiuntamente per l'intero e colpisce la piena proprietà dell'immobile (individuato all'Agenzia delle Entrate di Firenze – servizi catastali del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 8, particella 776, sub. 70 (Cat. A/2)).

- iscrizione Art. 2610 R.P. del 23 aprile 2019, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 23 aprile 2019 rep. 2909/4119, 



, relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile (individuato all'Agenzia delle Entrate di Firenze – servizi catastali del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 8, particella 776, sub. 70 (Cat. A/2)), per un importo complessivo pari ad € € 310.648,74 di cui € € 155.324,37 di capitale.

- iscrizione Art. 5383 R.P. del 24 maggio 2007, Pubblico ufficiale

Not. Barbara Salvador in data 18 maggio 2007 rep. 2125/734, a favore

[REDACTED]

quindi congiuntamente per l'intero e colpisce la piena proprietà dell'immobile (individuato all'Agenzia delle Entrate di Firenze – servizi catastali del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 8, particella 776, sub. 70 (Cat. A/2)), per un importo complessivo pari ad € € 450.000,00 di cui € € 225.000,00 di capitale.

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;

sull'immobile è presente condominio Amministrato dalla

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(allegato 7).

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.

L'edificio condominiale di cui l'unità oggetto di esecuzione fa parte, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente, a seguito di lavori non autorizzati è stata presentata la domanda di sanatoria prot. 442 in data 31 maggio 1986 da valere come estremi di concessione a sanatoria. Oltre a ciò è stata presentata

la DIA prot. 17 dicembre 1997 prot. 1082.

10. Indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

Il valore di mercato:

La stima dell'unità viene eseguita a libero mercato, a corpo e non a misura, tenendo in considerazione dell'ubicazione dell'unità, delle condizioni intrinseche ed estrinseche sopra descritte, attraverso il reperimento di atti di compravendita recenti, di immobili simili nella zona, oltreché dalle informazioni eseguite presso agenzie immobiliari di zona e dalle conoscenze proprie del mercato.

L'unità immobiliare si può considerare di mq 64,20 commerciali, comprensiva delle superfici ragguagliate della terrazza e del posto auto coperto.

La stima dell'unità viene eseguita a libero mercato, a corpo e non a misura, tenendo in considerazione dell'ubicazione dell'unità, delle condizioni intrinseche ed estrinseche sopra descritte, attraverso il reperimento di atti di compravendita recenti, di immobili simili nella zona, oltreché dalle informazioni eseguite presso agenzie immobiliari di zona e dalle conoscenze proprie del mercato.

L'unità immobiliare si può considerare di mq 82,70 commerciali, comprensiva della superficie ragguagliata della terrazza.

Con riferimento agli atti di vendita di immobili simili, il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è

solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A -Immobile in categoria catastale A/02 compravenduto in forza di atto Not. Giovanni Cerbioni in data 26 aprile 2022, rep. 15125 Racc. 10488, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Ipotecari in data 3 maggio 2022 Art. 13805 R.p. (R.G. 19104) al prezzo di 215.000,00 €, ubicato nel comune di Scandicci (FI), Via Del Pantano 5, ed identificato all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali del Comune di Scandicci nel Fg. 8 P.lla 776 sub. 1 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 99.

B - Immobile in categoria catastale A/02 compravenduto in forza di atto Not. Ernesto Cudia in data 4 gennaio 2021, rep. 41706 Racc. 21725, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Ipotecari in data 9 febbraio 2021 Art. 3676 R.p. (R.G. 5206) al prezzo di 235.000,00 €, ubicato nel comune di Scandicci (FI), Via Del Pantano 5, ed identificato all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali del Comune di Scandicci nel Fg. 8 P.lla 776 sub. 15 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 90. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Data	04/2022	02/2021
Prezzo (€)	215.000,00	235.000,00
Sup.Cat.Tot. (mq)	99,00	90

pMED (€/mq)	2.171,72	2.611,11
-------------	----------	----------

$$PMED = \sum pMED/n = € 2.391,91$$

Arrotondabile ad € 2.400,00

valore di mercato:

mq 82,70	x	€ 2.400,00	=	€ 198.480,00
----------	---	------------	---	--------------

Valore che si arrotonda ad € 200.000,00.

11. **Il prezzo d'asta:**

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

valore base d'asta:

€ 200.000,00	x	-10%	=	€ 180.000,00
--------------	---	------	---	--------------

Valore pari ad € 180.000,00

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

tenuto conto di quanto precedentemente indicato, il bene oggetto di esecuzione si può considerare appetibile.

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;
il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'immobile.
- 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.

L'unità per le sue caratteristiche non è divisibile.

Indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratti di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

La proprietà è di persone fisiche, quindi soggetta ad imposta di registro

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

Lotto unico:

trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale posta nel Comune di Scandicci (FI), facente parte dell'edificio condominiale con accesso dal n. 1 di Via Baccio da Montelupo. L'unità, è posta al piano settimo, accessibile dalle scale condominiali e tramite ascensore, costituita da piccolo ingresso, cucina con terrazza, disbrigo, una prima camera singola, un ripostiglio, la camera

matrimoniale e un servizio igienico. All'unità inerisce altresì un piccolo terrazzino a comune con l'unità adiacente a quella oggetto di Esecuzione.

Successivamente al deposito della presente relazione peritale, attraverso il portale del Processo Civile Telematico, il CTU provvederà all'invio della stessa all'esecutato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Con osservanza,

(Stefano Forlucci)

Firenze, 26 settembre 2023

Allegati:

1. la lettera di inizio operazioni;
2. verbale delle operazioni;
3. documentazione catastale;
4. Atto di Provenienza;
5. documentazione fotografica;
6. certificato di residenza dell'esecutato;
7. Mail ed estratto conto Amministratore.