

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

\*\*\*\*\*

Procedimento n.386/2022 R.G.

Giudice dell'esecuzione:

Dottoressa MAZZA Giovanna

[REDACTED]

[REDACTED]

creditore procedente

[REDACTED]

debitore

\*\*\*\*\*

PREMESSO

- che il sottoscritto Geometra Matteo Parisi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9561 ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 4576/14, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe nell'udienza del 18.06.019;

-che contestualmente alla nomina di C.T.U., venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

"Provveda l'esperto a:

1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel



pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di 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. 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 proprietà; 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 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).

- 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."

- che il sottoscritto in data 31.07.2023 ha prestato giuramento di rito;

- che i beni oggetto del pignoramento, tutti ubicati nel Comune di Montespertoli, in Via Val di Pesa, risultano essere due.

CIÒ PREMESSO

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

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

\*\*\*\*\*\_

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**



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

Sono stati eseguiti sopralluoghi ai beni della presente relazione svolgendo rilievi metrici e fotografici alla presenza dell'esecutato e del funzionario dell'Isveg.

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

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

\*\*\*\*\*

##### **Quesito n. 1**

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



non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità?; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; "

#### ***Immobile "1"***

Porzione in edificio, facente parte di più ampio fabbricato colonico, ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), avente accesso dalla Via Pian di Pesa, e più precisamente unità immobiliare a destinazione "civile abitazione" situata nel fabbricato principale al piano terreno, primo e sottotetto, avente accesso indipendente dal resede di pertinenza contraddistinto dal n.c. 24.

#### **Identificazione del bene**

Unità immobiliare a civile abitazione, posto al piano terreno, primo e sottotetto, e così composto: al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico e ripostiglio sottoscala, loggia e resede esclusivo, al piano primo da camera e piccolo wc, ed al piano sottotetto da locale soffitta. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 105,00.

#### **Identificazione catastale**

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, nel Foglio di mappa 56 Particella 45, subalterno 3 e particella 164 subalterno 3, e censito in categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 418,33.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato per la quota di proprietà di 1/2 e del [REDACTED] per la quota di 1/2.

#### **Confini Catastali**

Proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] ssa.

#### **Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento**

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 23.11.2022 numero di repertorio 6782/2022, inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati



nella sezione B - Immobili **all'unità negoziale n.1, immobile n. 2.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella Sezione C - Soggetti e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

#### **Immobile "2"**

Appezamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Montespertoli, Località Podere Lame, provincia di Firenze.

#### **Identificazione del bene**

L'appezamento di terreno di mq. Catastali 810,00, ha destinazione seminativo arborato.

#### **Identificazione catastale**

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli, provincia di Firenze, nel **Foglio di mappa 56, Particella 191**, in qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza mq. 810, con reddito dominicale pari a € 2,51 e Reddito Agrario pari a € 1,25.

#### **Confini Catastali**

Proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], s.s.a..

#### **Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento**

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 23.11.2022 numero di repertorio 6782/2022, inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella sezione B - Immobili **all'unità negoziale n.1, immobile n. 1.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella Sezione C - Soggetti e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito n. 2**

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



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

Atto Giudiziario del 23.11.2022 repertorio nr. 6782/2022, e precisamente Verbale di Pignoramento immobili a Favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] per gli immobili posti in Comune di Montespertoli, e così descritti nella sezione B - Immobili:

**Immobile 1** - Catasto Terreni del Comune di Montespertoli, nel Foglio di mappa 56, Particella 191;

**Immobile 2** - Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, nel Foglio di mappa 56, Particella 45 subalterno 3 e particella 164 subalterno 3.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 3**

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

Di seguito vengono riportati gli estremi dell'Atto di provenienza dei beni oggetto del seguente procedimento, reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata per la rispettiva quota di  $\frac{1}{2}$  in separazione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] tramite atto di compravendita ai rogiti **Notaio Marconcini Mario** stipulato in San Casciano Val di Pesa (FI) in data 28.06.1996 repertorio nr. 16132, fascicolo nr. 3725, registrato a Firenze il 16.07.1996.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 4**

"fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive



del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;".

#### Premessa

Prima di procedere alle singole descrizioni, essendo le unità immobiliari tutte porzione dello stesso complesso immobiliare, riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione e le tipologie costruttive generali dell'intero fabbricato, come detto ubicato in via Pian di Pesa.

Detta località dista come segue:

- \* È situata a circa 41 Km dal centro storico di Firenze;
- \* E' situata a circa 33 Km dall'ospedale di Careggi;
- \* E' situata a circa 28 Km dall'aeroporto Firenze Peretola.

#### **Immobile 1**

La porzione di unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano terreno, primo e sottotetto di più ampio fabbricato, ha superficie lorda di circa mq.85,00 esclusi loggia e resede.

Trattasi di appartamento in buono stato di manutenzione, con pavimentazione interna in cotto per la zona giorno e parquet in listoni di legno per la zona notte, infissi in legno sia interni che esterni rivestimento di bagni e cucina in piastrelle di ceramica. L'immobile è provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento autonomo.

I singoli locali hanno una superficie calpestabile pari a:

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Soggiorno         | mq. 18,95;  |
| Servizio igienico | mq. 4,80;   |
| Cucina            | mq. 15,00;  |
| Ripostiglio       | mq. 1,80;   |
| Loggia            | mq. 16,90;  |
| Resede esclusivo  | mq. 170,50; |
| Camera            | mq. 13,80;  |
| W.C.              | mq. 0,78;   |
| Disimpegno        | mq. 2,90;   |



Camera

mq. 10,35;

A seguito di indagine eseguita presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Montespertoli, il sottoscritto, riporta di seguito i vari procedimenti amministrativi relativi ai beni in esame.

L'intero edificio colonico a destinazione residenziale, è stato edificato in data antecedente al 1 Settembre 1967; successivamente a tale data sono state rilasciate dal Comune di Montespertoli Concessione edilizia nr. 78 del 1.12.1982 e successiva variante in corso d'opera nr. 79 del 5.12.1984.

#### **Immobile "2"**

#### **Terreni Agricoli**

**Immobile 2** - Seminativo arborato di mq.810,00

\*\*\*\*\*

#### **Quesito n. 5**

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

#### **Immobile "1"**

Durante il sopralluogo i beni oggetto della presente relazione sono risultati occupati dall'esecutata.

#### **Immobile "2"**

Il terreno agricolo è in buono stato di manutenzione, in possesso della proprietà e pertanto risultano sono da ritenersi liberi.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito n. 6**



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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...)"

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Firenze, Ufficio del territorio, e presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, è emerso che per l'immobile descritto al punto 1 non risultano esserci particolari vincoli.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito n. 7**

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"



Il sottoscritto a seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della [REDACTED]

[REDACTED] riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sui beni in esame:

**-Iscrizione contro** del 28.10.2008 registro particolare 8573 registro generale 45797, Pubblico ufficiale CIRILLO Simona, Repertorio 1365/832 del 13/10/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo pari ad € 270.000.000, soggetto debitore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], Domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] VIA [REDACTED] nr [REDACTED]

**-Iscrizione contro** del 28.10.2008 registro particolare 8574 registro generale 45798, Pubblico ufficiale CIRILLO Simona, Repertorio 1366/833 del 13/10/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo pari ad € 200.000.000, soggetto debitore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], Domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] VIA [REDACTED] nr [REDACTED]

**-Iscrizione contro** del 12/11/2013 Registro Particolare 5189 Registro Generale 29923, Pubblico ufficiale CALCINAI SIMONE Repertorio 11910/4 del 18/10/2013, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo pari ad € 300.000.000, soggetto debitore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], Domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

**-Trascrizione contro** Atto giudiziario del 31/07/2018 repertorio nr. 500/2018, Tribunale di Firenze, Codice fiscale 800 278 30480 Atto esecutivo e cautelare, decreto di sequestro cautelativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale: [REDACTED];

**- Verbale di Pignoramento immobili** trascritto al Tribunale di Firenze in data 23.11.2022 al numero di repertorio 6782/2022, sentenza di condanna esecutiva a favore di [REDACTED] con sede in Firenze, codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]



\*\*\*\*\*

**Quesito n. 8**

"indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

A seguito di verifiche effettuate, non risulta costituito nessun tipo di condominio, pertanto nessuna spesa di manutenzione deliberata e nessun costo di gestione, salvo impianti a comune tipo fosse biologiche condominiali.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 9**

"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. ";".

**Immobile "1"**

L'intero edificio colonico a destinazione residenziale, è stato edificato in data antecedente al 1 Settembre 1967; successivamente a tale data sono state rilasciate dal Comune di Montespertoli Concessione edilizia nr. 78 del 1.12.1982 e successiva variante in corso d'opera nr. 79 del 5.12.1984.



Dal sopralluogo e dalle verifiche svolte, con particolare attenzione all'ultimo procedimento edilizio depositato, i beni risultano non conformi urbanisticamente, per lievi modifiche interne e per la presenza di lucernario nel vano sottotetto non autorizzato.

#### **Immobile "2"**

Per la posizione urbanistica del bene in esame, le proprie classificazioni e i vincoli insistenti sullo stesso sono correttamente riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

\*\*\*\*\*

#### **Quesito n. 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. ".*

#### **Immobile 1**

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

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su tutti gli immobili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame.

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo alla loggia un coefficiente di riduzione pari al 35% ed al resede un coefficiente di riduzione del 10%:



Superficie lorda del bene mq. 82,00  
 Loggia mq. 16,90 x 35% mq. 5,90  
 Resede mq. 107,50 x 10% mq. 17,05  
Superficie commerciale: mq. 105,00;  
 Valore al mq. assegnato al bene: €/mq 2.450,00;

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq.105,00 x €/mq. 2.450,00 = € 257.250,00

Valore di mercato € 257.250,00 (diconsi in ct €  
 Duecentocinquantasettemiladuecentocinquanta)

#### Immobile "2"

Procedo alla determinazione del valore del bene attribuendo al terreno il relativo valore:

- Seminativo arborato €/mq. 1,21 x mq.810,00 = € 980,00

Valore di mercato € 980,00

(Diconsi € novecentottanta//00)

\*\*\*\*\*

#### Quesito n. 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."

#### Precisazioni

Prima di procedere alla valutazione del prezzo base d'Asta, tengo a precisare che come descritto al quesito 2, il bene descritto come "immobile 1" risulta non conforme urbanisticamente e catastalmente, per lievi modifiche interne e per la presenza di lucernario nel vano sottotetto non autorizzato.

Detti illeciti sono sanabili solo a seguito di deposito di sanatoria edilizia previo rilascio di autorizzazione paesaggistica, e aggiornamento catastale, con un impegno economico pari a € 5.000,00.



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

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

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

#### **Valore di mercato del Lotto unico**

Valore di mercato immobile 1 = € 257.250,00

Decurtazione per regolarizzazione catastale ed urbanistica

€ 257.250,00 - € 5.000,00 = € 252.250,00

Procedo alla determinazione del prezzo di mercato e del prezzo base d'asta.

Valore di mercato immobile 1 pari a € 252.250,00

Valore di mercato immobile 2 pari a € 980,00

**Valore di mercato dell'intero Lotto 1 pari a € 253.230,00**

Considerando che nel verbale di pignoramento la quota pignorata alla [REDACTED] è pari a 1/2, procedo alla determinazione del prezzo di mercato e del prezzo base d'asta.

Quota di 1/2 del valore di mercato dell'immobile: € 253.230,00 : 2 = € 126.615,00

#### **PREZZO BASE D'ASTA**

€ 126.615,00 - 10% = € 113.953,50

**€ 113.955,00 diconsi € Centotredicimilanovecentocinquantacinque/00 in c.t.**

\*\*\*\*\*

#### **Quesito n. 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;" A parere del sottoscritto, l'immobile in oggetto può risultare appetibile sul mercato, pertanto il sottoscritto procede alla descrizione del Lotto:

**LOTTO N.1**

-Porzione in edificio, facente parte di più ampio fabbricato colonico, ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), avente accesso dalla Via Pian di Pesa, e più precisamente unità immobiliare a destinazione "civile abitazione" situata nel fabbricato principale al piano terreno, primo e sottotetto, avente accesso indipendente dal resede di pertinenza contraddistinto dal n.c. 24.

-Appezamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Montespertoli, Località Podere Lama, provincia di Firenze.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 13**

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

**LOTTO N.1**

-Porzione in edificio, facente parte di più ampio fabbricato colonico, ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), avente accesso dalla Via Pian di Pesa, e più precisamente unità immobiliare a destinazione "civile abitazione" situata nel fabbricato principale al piano terreno, primo e sottotetto, avente accesso indipendente dal resede di pertinenza contraddistinto dal n.c. 24.

- Appezamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Montespertoli, Località Podere Lama, provincia di Firenze.

**Valore di mercato della quota di 1/2 Lotto 1 pari a € 126.615,00**

**PREZZO            BASE            D'ASTA            €            113.955,00            (diconsi            €**  
**Centotredicimilanovecentocinquantacinque/00 in c.t.)**

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI**

- Allegato "a": Tabella riepilogativa;
- Allegato "b": Planimetria Catastale e visure;
- Allegato "c": Elaborato grafico stato dei luoghi;



- Allegato "d": estratto di mappa particella a terreni;
- Allegato "e": certificato destinazione urbanistica;
- nr.9 Fotografie

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

CON PERFETTA OSSERVANZA

Firenze, Marzo 2025

(Geom. Matteo Parisi)

