

Tribunale di Firenze
III SEZIONE CIVILE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 18/2025

Creditore: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]
[REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]
13756881002

Debitore: [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Giudice: Esecutore: Francesca Romana Bisegna

C.T.U.: Arch. Camilla Agnoloni

RELAZIONE DI STIMA

IL C.T.U.
Arch. Camilla Agnoloni



RELAZIONE DI STIMA

Indice

a-.....Verbale di Giuramento.....	pag. 3
b-Verifica dei documenti depositati.....	pag. 7
c-.....Comunicazioni del CTU.....	pag. 7

Quesito

1-... Identificazione dei beni.....	pag 7
2-.....Estremi dell'atto di pignoramento.....	pag 8
3-.....Estremi dell'atto di provenienza.....	pag 9
4-.....Sommaria descrizione dei beni	pag 9
5-...Stato di possesso	pag 11
6-.....Formalità a carico dell'acquirente.....	pag 13
7-.....Formalità da cancellare o non opponibili	pag 14
8-.....Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	pag 16
9-.....Verifica regolarità edilizia – catastale.....	pag 17
10-....Valore dell'immobile.....	pag 18
11-.....Prezzo d'asta.....	pag 21
12-.....Appetibilità del bene.....	pag 22
9 bis-Regime impositivo della vendita.....	pag 22
13-....Riepilogo in caso di più lotti.....	pag 22
14-.....Documentazione allegata.....	pag 22
15-.....Deposito.....	pag 22

ALLEGAT "A"= visure catastali, atti di provenienza, conservatoria, ecc..

ALLEGAT "B" = conformità edilizia



A) Verbale di giuramento

In data 12/03/2025 il Giudice delle Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ha nominato la sottoscritta Arch. Camilla Agnoloni, come CTU per la stima del compendio pignorato oggetto del presente procedimento.

La sottoscritta ha giurato, per via telematica, il 17/03/2025

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:
 - a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte 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, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta



nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; avvisi 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 alienate, 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo 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 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 inadempienza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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



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

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. 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).

13. 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, con l'assistenza del custode; designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

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.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

VERIFICA DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567.II. CO. C.P.C.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione prodotta dal creditore precedente e allegata agli atti, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. II c.p.c.. Risultano dagli atti la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notaio Laura Rolando.

CREDITORI INTERVENUTI

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente ordinato dal Giudice nel punto 2 del Verbale di Giuramento, la sottoscritta, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), ha inviato comunicazione scritte dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode ai debitori con la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R del 07/04/2025, per i beni siti nel Comune di Scandicci, Via Rialdoli n. 60 e n. 58/A per il garage oltre all'avvocato del creditore precedente tramite PEC.

In data 28 aprile 2025 viene svolto il primo sopralluogo, unitamente al custode nominato, nei beni pignorati con esito positivo, in quando il proprietario e gli inquilini hanno consentito l'accesso agli immobili con il rilievo metrico e fotografico delle due unità oggetto di pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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 individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; avvisi 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 alienate, 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

I beni, oggetto della presente esecuzione, sono un appartamento ad uso civile abitazione ed un garage facenti parte di un più ampio fabbricato, ubicato nel Comune di Scandicci, Via Rialdoli n. 60, identificati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Scandicci, al:

- Foglio 8, Part. 2793, sub. 513 graffato con il sub. 536, Cat. A/2, Classe 5, consistenza 3 vani, Sup. Catastale Totale 51 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree esterne 45 mq, Rendita Euro 278,89, piano terra, Via Rialdoli n. 60.

- Foglio 8, Part. 2793, sub. 583, Cat. C/6, Classe 9, consistenza 29 mq, Sup. Catastale Totale 31 mq, Rendita Euro 157,26, piano seminterrato, Via Rialdoli n. 58/A.

Confini appartamento: Parti a comune, unità confinanti, salvo se altri.

Confini garage: Parti a comune, unità confinanti, salvo se altri.

I dati catastali attuali dei beni corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e consentono quindi, l'identificazione degli immobili oggetto della presente esecuzione. N.B. Nella nota di trascrizione il garage è al n.c. 60 mentre nella visura catastale è al n.c. 58/A.

1.1 Regolarità Catastale.

A seguito degli accessi presso gli Uffici Provinciali di Firenze Servizi Catastali (N.C.E.U.) sul Catasto Fabbricati del Comune Scandicci è stata richiesta e verificata la documentazione di seguito riportata:

- Visura storica per immobile - appartamento; (All. 1)
- Visura storica per immobile - garage; (All. 2)
- Estratto Foglio di Mappa; (All. 3)
- Planimetria catastale appartamento in scala 1:200 del 2005; (All. 4)
- Planimetria catastale garage in scala 1:200 del 2005; (All. 5)
- Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni assegnati presentato nel 2010. (All. 6)

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 2005) e lo stato di fatto dell'appartamento, il CTU ha verificato che vi è corrispondenza.

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 2005) e lo stato di fatto del garage, il CTU ha verificato che vi è corrispondenza.

Le unità immobiliari (appartamento e garage) risultano intestate catastalmente a:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]), [REDACTED] Proprieta' per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Il CTU ha appurato la corrispondenza tra l'intestatario catastale e il debitore.

2. ESTREMI DELL'ATTO PIGNORAMENTO

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.....);

L'atto di pignoramento immobiliare, numero di repertorio n. 133/2025, viene promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] (CF [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED]

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/01/2025 (All.7) presso l'Ufficio delle Entrate, Ufficio provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare -, al n. 3065 Reg. Gen. e al n. 2221 Reg. Part., sul diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Scandicci, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 8, Part. 2793, sub. 513 graffato con il sub. 536, Cat. A/2, piano terra, Via Rialdoli n. 60.

Immobile 2 – Foglio 8, Part. 2793, sub. 583, Cat. C/6, consistenza 29 mq, piano seminterrato, Via Rialdoli n. 58/A.

Il pignoramento grava sull'intera proprietà dei beni.

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

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

A [REDACTED], CF [REDACTED], [REDACTED] l'intera proprietà pari a 1/1 di entrambi i beni oggetto di pignoramento, in regime di separazione dei beni, è pervenuta dall'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 06/03/2006 n. rep. 30437/11261, trascritto presso l'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 13/03/2006 ai n.ri. 11681/6290 da potere di [REDACTED] Società a responsabilità Limitata con sede in Scandicci. (All.8)

Per i beni a comune e le servitù degli immobili, si rimanda alla lettura dell'atto di compravendita.

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

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;

Descrizione del fabbricato

L'appartamento ed il garage, oggetto della presente procedura, fanno parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Scandicci, Via Rialdoli n.60.

L'edificio con struttura portante in c.a. e tamponature è costituito da cinque piani fuori terra e uno entro terra. Il fabbricato ha una copertura a falde inclinate con manto di tegole e facciate finite con intonaco liscio tintecciato.

Si accede al fabbricato dalla pubblica Via tramite un percorso pedonale situato al n.c. 60 (sub. 503 e 504 B.C.N.C.) e un cancello carraio situato al n.c. 58/A (sub. 505 e 500 B.C.N.C.) che immette nella rampa di accesso dei garage posizionati al piano seminterrato.

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione.

Descrizione dell'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso civile abitazione situata al piano terra, a destra per chi guarda la facciata principale dalla pubblica Via. Si accede all'unità immobiliare tramite un cancello situato nel percorso pedonale identificato catastalmente dal sub. 503



e sub. 504 (n.c. 60).

Oltrepassato il cancello, si entra nel resede esclusivo dell'appartamento su cui insiste un'area con un albero condominiali identificati con il sub. 500 (B.C.N.C. comune ai sub. dal n. 506 al n. 584 del mappale 2793.

Inoltre, si accede all'unità immobiliare tramite porta situata nel vano scale condominiale identificato dal sub. 503.

L'appartamento è composto da due vani compreso l'angolo cottura oltre servizi e accessori tra cui una terrazza e resede esclusivo identificato dal sub. 536.

L'appartamento si presenta in normale/buono stato di conservazione con altezza interna dei locali pari a 2.70 ml.

Il riscaldamento avviene tramite caldaia autonoma posizionata esternamente nel terrazzo e radiatori in alluminio a parete.

L'impianto elettrico esistente è sottotraccia e l'appartamento è dotato di impianto idrico.

Sono presenti due condizionatori area calda/fredda (camera e soggiorno/ingresso) con motore situato sotto le scale esterne della terrazza.

Gli infissi delle finestre sono in legno vetrocamera, zanzariere, e sistema di oscuramento mediante tapparelle, le porte interne sono in legno ed il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica.

Fanno parte dell'appartamento le proporzionali quote di comproprietà delle parti a comune di tutto il fabbricato individuate come per legge.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico e elenco subalterni (All. 6) oltre dalla documentazione, comprensiva delle tabelle generali, inviata dall'amministratore di condominio (All. 9).

Per l'individuazione delle parti a comune e delle servitù (in particolare la servitù che grava sui resedi esclusivi) si rimanda ad una più lettura delle nell'elaborato planimetrico e dell'atto di compravendita.

Descrizione del garage

Il garage è situato al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla pubblica Via (n.c. 58/A) e percorrendo la rampa carrabile.

Il garage, precisamente il secondo sulla sinistra entrando dal corridoio condominiale, è costituito da un box auto con ripostiglio della superficie complessiva di circa 29 mq. Il pavimento è in cemento di tipo industriale.

Il garage è dotato di impianto elettrico.

Calcolo delle Superfici appartamento

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio", la quale riporta i criteri di computo della <<superficie convenzionale vendibile>> e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/'96".

Superficie Utile Netta appartamento (Elaborato grafico - Tav. 1 - Rilievo)

Nel calcolo della Superficie utile netta, costituita dalla somma delle superfici utili calpestabili, sono stati esclusi oltre che i muri interni, esterni e di confine, anche i vani di porte e finestre.

Di seguito sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili:

- Ingresso/soggiorno/angolo cottura = 17.62 mq (Foto 2)
- Dis. = 1.47 mq
- Bagno = 3.59 mq
- Camera = 14.00 mq
- Terrazza = 5.49 mq



- Resede= 47.54 mq

Dai dati sopra indicati si desume:

- Superficie calpestabile appartamento= 36.68 mq.
- Superficie calpestabile terrazza= 5.49 mq.
- Superficie calpestabile resede= 47.54 mq.

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.

Calcolo delle Superfici garage

Superficie Utile Netta garage (Elaborato grafico - Tav. 1 - Rilievo)

Box auto = 17.49 mq

Rip/cantina = 9.57 mq

Dai dati sopra indicati si desume:

- Superficie calpestabile garage= 27,06 mq.

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.

Classificazione del fabbricato negli strumenti urbanistici comunali

Il fabbricato, di cui fanno parte l'appartamento e il garage oggetto di pignoramento, è classificato e ricade, secondo i vigenti strumenti urbanistici comunali, in:

- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine
- norme tecniche (1 elemento in stato vigente)
- 113 Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine
- classe 10: edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico

Individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono essenzialmente finalizzati: - alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici; - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei; - a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

5. STATO DI POSSESSO

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 inadempienza 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;

Al sopralluogo del 28 aprile le unità immobiliare (appartamento e garage) erano occupate dall'inquilina con coniuge e dall'esecutato.

Il CTU reperisce il Certificato di Residenza del debitore, dal quale risulta che [REDACTED] è residente



nel bene oggetto di pignoramento (All. 10).

Inoltre il CTU reperisce il contratto di locazione (All. 11) e verifica i seguenti dati:

Data notifica pignoramento: 17/01/2025

Data di trascrizione pignoramento: 29/01/2025

Data di stipula contratto: 01/08/2017 (anteriore al pignoramento)

Data di registrazione contratto rinnovo: 03/08/2021 (anteriore al pignoramento)

Durata contratto: 4 (quattro) anni a far data dal 01/08/2021e sino al 31/07/2021

Rinnovo contratto: 03/08/2021 (anteriore al pignoramento)

Scadenza contratto rinnovato: 03/08/2025 (posteriore al pignoramento).

Contratto di affitto stipulato tra:

LOCATORE

- [REDACTED] CF [REDACTED] [REDACTED] (proprietario ed
esecutato).

CONDUTTORE

- [REDACTED] 4/10/1966.

Si conviene e stipula quanto segue:

“Il canone di locazione è convenuto e concordato tra le parti in € 1.200,00 annui in rate mensili anticipate pari a € 100,00.”

Congruità canone di locazione (art. 2923 c.c.)

Per determinare il valore del canone di locazione dell’immobile, il CTU ha utilizzato i valori di locazione dell’Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni normali.

Pertanto, tenendo conto l’andamento del mercato immobiliare locale nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, la sottoscritta ritiene congruo il valore medio di locazione OMI dal 2023 al 2025, per le abitazioni di tipo civili.

Determinazione della superficie utile netta

Parametro indispensabile per la determinazione del prezzo di locazione dell’immobile è il calcolo della superficie utile netta dell'appartamento, costituita dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi oltre che i muri interni, esterni e di confine, anche i vani di porte e finestre.

Alla terrazza è stato applicato un coefficiente riduttivo del 25% mentre al resede esclusivo è stato applicato un coefficiente riduttivo del 10%.

La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

Calcolo della superficie utile netta

Di seguito sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili:

- Ingresso/soggiorno/angolo cottura = 17.62 mq (coefficiente riduttivo del 1%)
- Dis. = 1.47 mq (coefficiente riduttivo del 1%)
- Bagno = 3.59 mq (coefficiente riduttivo del 1%)
- Camera = 14.00 mq (coefficiente riduttivo del 1%)
- Terrazza = 1.37 mq (5.49 mq coefficiente riduttivo del 25%)
- Resede= 4.75 mq (47.54 mq coefficiente riduttivo del 10%)

Dai dati sopra indicati si desume che la superficie utile netta dell’appartamento comprensiva della



superficie del terrazzo e del resede (omogeneizzata) è pari a 42,80 mq, arrotondati a 43,00 mq.

Stima del valore di un canone di locazione dell'immobile

Il CTU, di seguito, inserisce la tabella dove sono indicati l'anno, la superficie netta dell'appartamento (43,00 mq), il congruo valore locativo al mq, il numero di mesi ed infine nell'ultima colonna il valore di affitto annuo.

Anno/ semestre	Sup. Netta MQ	Valore minimo locativo OMI mensile €/mq	Valore MASSIMO locativo OMI mensile €/mq	Congruo Valore €/mq locativo mensile	Mesi	Valore affitto annuo
2021/1	43	7	9,5	8,25	12	4.257,00 €
2021/2	43	7,5	10	8,75	12	4.515,00 €
2022/1	43	8,4	9,5	8,95	12	4.618,20 €
2022/2	43	8	9,2	8,6	12	4.437,60 €
2023/1	43	8,4	9,8	9,1	12	4.695,60 €
2023/2	43	8	10,8	9,4	12	4.850,40 €
2024/1	43	8,5	11	9,75	12	5.031,00 €
2024/2	43	8	11,5	9,75	12	5.031,00 €

Dalle ricerche sopra evidenziate, il CTU ha verificato che il contratto di locazione, relativo ai beni oggetto di pignoramento, è **a canone "vile", ovvero un canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo (art 2923 c.c.).**

Inoltre il rinnovo del contratto ha scadenza certa il 02/08/2025, ovvero nell'imminenza del deposito della presente relazione di stima.

Per quanto sopra esaminato, i beni oggetto della presente procedura, sono **LIBERI**.

6. FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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);*

Vincoli o oneri condominiali

L'appartamento ed il garage, oggetto della presente procedura, fanno parte di un condominio.

Il CTU riporta fedelmente quanto riferito dall'amministratore di condominio ed allega la documentazione ricevuta (All. 9):

"Inoltre sono a comunicare che al momento non ci sono spese straordinarie deliberate in attesa del relativo addebito;



In riferimento alla posizione in oggetto non ci sono procedimenti giudiziari.”

L'amministratore di Condominio evidenzia che dal 01.03.2025 sono presenti versamenti da parte di [REDACTED] (debitore) pertanto dal 01.03.2025 al 30.09.2025 l'appartamento e il garage hanno un debito verso il Condominio pari a € 431,20.

7. FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

Il giorno 12/07/2025 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per eseguire una ispezione ipotecaria al fine di verificare iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del presente procedimento ad integrazione del certificato notarile depositato dal creditore procedente. L'ispezione ipotecaria è stata eseguita presso l'Ufficio Territorio Firenze per il soggetto [REDACTED] CF [REDACTED] (All. 12) ristretta ai beni siti in Scandicci e richiedendo infine le relative a cui si rimanda per ogni specifica in merito.

Dall'esame della documentazione depositata dal creditore procedente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze, alla data del 10/07/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni oggetto della presente procedura:

1- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio [REDACTED] del 10/02/2005 Numero di repertorio 32052/9325, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 17/02/2005 al n. 1302 Reg. Part. ed al n. 6884 Reg. Gen. (All. 13).

A favore

Soggetto n. 1

[REDACTED] 9

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

C [REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

L'ipoteca grava sulla piena proprietà, pari a 1/1, del bene:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Scandicci, rappresentata al N.T. dal Foglio 8, Part. 2798, Via Rialdoli.

Capitale € 4.700.000,00 - Totale € 9.400.000,00 – Durata 30 anni

N.B. I dati catastali oggetto della presente nota corrispondono ai precedenti dati soppressi che hanno



generato gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento e altri beni.

Documenti successivi correlati:

Annotazione del 26/07/2006 Registro generale n. 40284 - Registro particolare n. 9165 (All. 14)

Frazionamento in quote a rogito Notaio [REDACTED] del 07/02/2006, mediante il quale viene attribuito agli immobili oggetto della presente procedura un importo capitale di € 180.000,00 e un importo totale di € 360.000,00.

N.B. La presente nota viene rinnovata con ipoteca iscritta il 30/01/2025 al n. 536 sotto descritta.

2- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano n. Repertorio 13144 del 28/04/2016, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data del 13/07/2016 - Registro Particolare 4835 Registro Generale 26227. (All. 14).

A favore

Soggetto n. 1

[REDACTED], con sede in Milano C.F.

Contro

Soggetto n. 1

[REDACTED], CF [REDACTED] e altri soggetti.

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Scandicci, rappresentata al N.T. dal Foglio 8, Part. 2798, Via Rialdoli.

L'ipoteca grava sui beni oggetto della presente procedura e di altri beni non oggetto di pignoramento.

Capitale € 2.267.288,53 - Totale € 2.270.000,00

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 867 del 24/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) – relativo a altri beni non oggetto della presente procedura.
2. Annotazione n. 1747 del 23/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) – relativo a altri beni non oggetto della presente procedura.
3. Annotazione n. 3490 del 27/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)– relativo a altri beni non oggetto della presente procedura.

3- Iscrizione di ipoteca derivante da Atto del 30/07/2024 Rep. n. Repertorio 4343/4124, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data del 31/07/2024 - Registro generale n. 31118 Registro particolare n. 4997. (All. 15).

A favore

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

[REDACTED] Nato [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DI BENI.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà, pari a 1/1, dei beni oggetto della presente procedura:

- Foglio 8, Part. 2793, sub. 513 graffato con il sub. 536, Cat. A/2, consistenza 3 vani, Scandicci.
- Foglio 8, Part. 2793, sub. 583, Cat. C/6, consistenza 29 mq, Scandicci.

Capitale € 1.311.077,21 - Totale € 2.622.154,42

4 - Trascrizione contro (pignoramento) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio il 29/01/2025, Reg. Gen. 3065, Reg. Part. 2221 – (All. 7)



ATTO ESEGUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Firenze -

A favore

Soggetto n. 1: [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1;

Contro

Soggetto n. 1: [REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1;

Il pignoramento grava sull'intera proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Scandicci, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 8, Part. 2793, sub. 513 graffato con il sub. 536, Cat. A/2, piano terra, Via Rialdoli n. 60.

Immobile 2 – Foglio 8, Part. 2793, sub. 583, Cat. C/6, consistenza 29 mq, piano seminterrato, Via Rialdoli n. 58/A.

5- Iscrizione di ipoteca in rinnovamento derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio Tavassi del 10/02/2005 Numero di repertorio 32052/9325, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 30/01/2025 - Registro Particolare 536 Registro Generale 3323 (All. 16).

La presente nota è in rinnovamento di ipoteca iscritta il 17/02/2005 al part. 1302

A favore

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1;

Soggetto n. 2

[REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1;

L'ipoteca grava sulla piena proprietà, pari a 1/1, dei beni oggetto della presente procedura:

- Foglio 8, Part. 2793, sub. 513 graffato con il sub. 536, Cat. A/2, consistenza 3 vani, Scandicci.

- Foglio 8, Part. 2793, sub. 583, Cat. C/6, consistenza 29 mq, Scandicci.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Immobile sito in Scandicci, rappresentato al N.T. dal Foglio 8, Part. 2798.

Capitale € 180.000,00 - Totale € 360.000,00

N.B. I dati catastali Foglio 8, Part. 2798 corrispondono ai precedenti dati soppressi che hanno generato gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento e di altri beni.

8. IMPORTI ANNUI DELLE SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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;

8.1 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

8.2 di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto



8.3 l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,

8.4 eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'appartamento ed il garage, oggetto della presente procedura, fanno parte di un condominio.

Il CTU riporta fedelmente quanto riferito dall'amministratore di condominio ed allega la documentazione ricevuta (All. 10):

"Inoltre, sono a comunicare che al momento non ci sono spese straordinarie deliberate in attesa del relativo addebito;

In riferimento alla posizione in oggetto non ci sono procedimenti giudiziari."

L'amministratore di Condominio evidenzia che dal 01.03.2025 non sono presenti versamenti da parte di [REDACTED] (debitore) pertanto dal 01.03.2025 al 30.09.2025 l'appartamento e il garage hanno un debito verso il Condominio pari a € 431,20 e che l'importo delle spese di gestione annue sono pari a € 739,22.

9. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

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 dello 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.

Conformità edilizia

Dalle verifiche svolte dall'Ufficio preposto del Comune di Scandicci (allegato B), sono emerse le seguenti pratiche edilizie o atti abilitativi riguardante l'immobile in oggetto:

- CE 22/2004 demolizione e ricostruzione di edificio
- PC 5/2005 variante
- PC 52/2005 variante
- ABIT 26/2006

Dalla documentazione in possesso e dalla ricerca dei Progetti o atti abilitativi, la sottoscritta dichiara che:

- la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione è iniziata in data posteriore al 1 settembre 1967.
- che l'appartamento, oggetto della presente perizia, alla data odierna **E' CONFORME**.
- che il garage, oggetto della presente perizia, alla data odierna **E' CONFORME**.
- risulta depositato il Certificato di Abitabilità dell'unità immobiliare nel 2006.

Conformità catastale

Il CTU dichiara che l'appartamento è **correttamente rappresentato** nella planimetria catastale del 2005 depositata all'Ufficio delle Entrate – Servizi Catastali.



10. VALORE DELL'IMMOBILE

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. 568c.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.

Metodologia estimativa

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. In particolare, per l'analisi del mercato immobiliare locale, l'esame viene effettuata sulle proposte di vendita delle agenzie presenti su portali web quali Casa.it, Immobiliare.it.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche dei beni (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile la scrivente ha tenuto presente anche i valori unitari desunti dalle banche dati OMI.

Dalla valutazione dei valori ottenuti da tutte le sopra indicate indagini e dall'esperienza professionale del CTU, verrà calcolato il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari consimili nella microzona;
- Vendite forzate rilevate dal sito "Asta legale.net".
- Banche dati "Borsino Immobiliare";
- O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, secondo semestre 2020 (ultimo disponibile);
- Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati;
- Siti internet specializzati.

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (appartamento)

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata considerata la superficie esterna lorda dell'appartamento intesa come area di un immobile delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente alla quota convenzionale di m. 1.50 dal piano pavimento.

La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n.



138/98). La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nel calcolo viene sommata alla superficie utile netta anche la superficie di tutti i muri interni ed esterni dell'appartamento, oltre a metà spessore dei muri in comune con le altre unità confinanti. Alle terrazze viene applicato un coefficiente riduttivo del 25% mentre al resede esclusivo un coefficiente pari al 10%.

- Superficie lorda appartamento: 45.00 mq (coeff. di riduzione 1);
- Superficie Terrazza = 1.37 mq (5.49 mq coefficiente riduttivo del 25%)
- Superficie Resede= 4.75 mq (47.54 mq coefficiente riduttivo del 10%)

Totale della superficie commerciale del bene, arrotondata = 51,00 mq.

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (garage)

- Superficie lorda garage: 31 mq (coeff. di riduzione 1);

Totale della superficie commerciale del bene, arrotondata = 31,00 mq.

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.

Metodo sintetico-comparativo

I prezzi di compravendita sono stati reperiti a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Si è fatto riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate in zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, l'ubicazione e la commerciabilità dell'immobile, eseguite nel 2023/2024/2025. Inoltre il CTU ha verificato le compravendite effettuate nel periodo 2024/2025 nel sito dell'Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati.

Idealista.it: Appartamento in vendita, via Vivaldi n. 19, Casellina, Scandicci, 125 mq – prezzo di vendita € 339.000,00. Rif. Annuncio: SD05 – 2.712,00 €/mq;

Idealista.it: Appartamento in vendita, via Vivaldi n. 19, Casellina, Scandicci, 110 mq – prezzo di vendita € 296.000,00. Rif. Annuncio: 401 – 2.690,00 €/mq;

Immobiliare.it: Bilocale in vendita Via Via Pisana n. 122/a, Casellina, Scandicci, 45 mq – prezzo di vendita € 185.000,00. Rif. Annuncio: O240028;

Borsino Immobiliare: Abitazioni in stabili di prima fascia -valore minimo 2.139,00 €/mq – valore massimo 3.046,00 €/mq - valore medio 2.592,00;

Borsino Immobiliare: Abitazioni in stabili di fascia media -valore minimo 1.869,00 €/mq – valore massimo 2.664,00 €/mq - valore medio 2.664,00;

ReQuot.com: valore massimo € 128.814,00;

Ulteriore ricerca è stata effettuata sui contratti di compravendita registrati presso l'Agenzia delle Entrate per immobili situati in un raggio di 400 m dal bene oggetto della presente procedura.

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento e garage a Scandicci, venduti (gennaio 2024) – A2- 51,00 mq e C/06- 11 mq- € 212.000,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento a Scandicci, venduto (gennaio 2024) – A2- 53,00 mq - € 175.000,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento a Scandicci, venduto (febbraio



2024) – A2- 57,00 mq - € 175.000,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento a Scandicci, venduto (marzo 2024) – A2- 54,00 mq € 142.000,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento a Scandicci, venduto (settembre 2024) – A2- 54,00 mq € 131.689,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento a Scandicci, venduto (gennaio 2025) – A2- 48,00 mq € 173.000,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento a Scandicci, venduto (febbraio 2025) – A2- 50,00 mq € 187.500,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento a Scandicci, venduto (marzo 2025) – A2- 63,00 mq € 185.000,00;

Stima per valore unitario attraverso i dati dell'OMI (appartamento)

Ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2024 (ultimo disponibile). I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale.

Secondo l'OMI la valutazione dell'appartamento, nel Comune di Scandicci, nella zona centrale/ Casellina-Ponte a Greve-Vingone (zona B4 - microzona 0), considerando le abitazioni di tipo civili in normale stato di conservazione, è la seguente:

Valore min.= Euro 2.100,00/mq

Valore max.= Euro 2.850,00/mq

Valore medio= Euro 2.475,00/mq

Stima per valore unitario attraverso i dati dell'OMI (garage)

Ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2024 (ultimo disponibile). I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (All. 15).

Secondo l'OMI la valutazione del garage, nel Comune di Scandicci, nella zona centrale/ Casellina-Ponte a Greve-Vingone (zona B4 - microzona 0), considerando i box in normale stato di conservazione, è la seguente:

Valore min.= Euro 1.250,00/mq

Valore max.= Euro 1.850,00/mq

Valore medio= Euro 1.550,00/mq

10.1 VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

I valori sopra determinati sono solamente alcuni degli elementi che la sottoscritta utilizza per la stima del compendio pignorato e devono essere percepiti come un inquadramento assolutamente generale da cui il C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione del bene in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile in esame, valutate secondo l'esperienza professionale della scrivente. Quindi il valore risultante è il valore che secondo la scrivente ha il bene nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura. Tra gli elementi considerati ai fini della valutazione, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso del bene, in sintesi:



- Zona: centrale
- Traffico veicolare: basso
- Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere): servita
- Qualità estetico-architettonica del fabbricato: buona
- Condizioni interne dell'appartamento (finiture): buone
- Impianti: presenti e funzionanti

Il C.T.U. esaminati i valori €/mq sopra riportati e quanto desunto dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari di zona e presso l'Agenzia delle Entrate, considerato che l'appartamento è ubicato in una zona centrale, tenuto presente la regolarità urbanisticamente/catastalmente l'immobile, in considerazione di tutto quanto esposto in perizia, la scrivente ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 2.900,00 €/mq riferito al metro quadrato lordo dell'appartamento e di 1.700,00 €/mq riferito al metro quadrato lordo del garage, che è la sintesi delle indagini e delle valutazioni eseguite secondo l'esperienza professionale della scrivente.

Pertanto risulta (appartamento):

- Prezzo unitario = Euro 2.900,00/mq.
- Superficie commerciale = 51,00 mq.

Il più probabile valore dell'immobile (€ 2.900,00 x 51,00 mq) = Euro 147.900,00

Pertanto risulta (Garage):

- Prezzo unitario = Euro 1.700,00/mq.
- Superficie commerciale = 31,00 mq.

Il più probabile valore dell'immobile (€ 1.600,00 x 31,00 mq) = Euro 52.700,00

VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO E GARAGE : Euro 200.600,00

E' questo il probabile valore di mercato che l'appartamento ed il garage potrebbero avere normalmente trattato, considerando la piena proprietà dei beni liberi.

11. PREZZO A BASE D'ASTA

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.

Determinazione prezzo a base d'asta del bene

Il CTU, dopo aver considerato le incidenze positive già evidenziate precedentemente, determina il prezzo a base d'asta, partendo dal valore di mercato libero dei beni e applicando, come specificato dal G.E., un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.

Valore di mercato libero dei beni	€ 200.600,00
Riduzione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.	€ 20.060,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 180.540,00 arrotondati a



Il prezzo a base d'asta dei beni liberi (appartamento + garage), oggetto della procedura esecutiva n. 18/2025 è: **Euro 180.000,00** (Euro centoottantamila/00).

12. APPETIBILITA' DEL BENE

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;*

I beni oggetto della presente esecuzione risultano essere appetibili sia per la zona di ubicazione sia per le caratteristiche interne ed esterne.

Il pignoramento è a carico del Sig. [REDACTED] e grava sull'intera proprietà dei beni.

Le unità immobiliari, oggetto di stima, non sono divisibili.

9. BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

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;

Trattandosi di vendita da privato, la vendita sarà sottoposta a imposta di registro.

13. RIEPILOGO

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

Trattandosi di un unico lotto non è necessario un riepilogo.

14. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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 libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. 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).

Come espressamente richiesto dal Sig. Giudice, la sottoscritta allega tutta la documentazione nel fascicolo degli allegati ed in file staccati dall'elaborato la tabella riepilogativa, foto interne ed esterne, planimetrie, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate, PEC e verbale di sopralluogo.

15. DEPOSITO

13. 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.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, dopo aver



fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e si impegna per fornire eventuali chiarimenti.

Il CTU effettua, almeno 30 giorni prima della data di udienza, il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. tutto l'elaborato integrale completo di allegati ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto CTU si impegna, altresì, ad inviarne copia dell'elaborato all'esecutato a mezzo raccomandata A/R.

Firenze, 31 luglio 2025

IL CTU
Arch. Camilla Agnoloni

