

## TRIBUNALE DI FIRENZE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n 104/2021 – 342/2021 :**

**Procedente:** xxx;

**Esecutati:** xxx

**Beni oggetto di pignoramento:**

**Lotto 1) Quota per l'intero:**

Porzioni di fabbricato condominiale ubicato in Comune di Dicomano (FI),  
Via Vittorio Veneto n. 62:

- quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo, il secondo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra, in senso orario, salendo la scala convenzionalmente indicata come "A", composto da tre vani compreso angolo cottura oltre servizio, disimpegno, loggia e cantina al piano interrato;

- posto auto scoperto ubicato al piano interrato, il decimo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra in senso orario appena entrati nel piano interrato dall'accesso carrabile

Confini: parti condominiali su più lati, Via Vittorio Veneto, Via della Pieve, salvo se altri;

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa xxx, part. xxx:

- sub. xxx, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 98 mq. totale escluse aree scoperte 95 mq. e rendita catastale €. 348,61, per l'appartamento, a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- sub. xxx, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie catastale



22 mq. e rendita catastale € 39,04, per il posto auto a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

(Dati del pignoramento : Trascrizione n. 20033/14138 del 11/05/2020 e Trascrizione n. 49634/35118 del 25/11/2021)

**Giudice dell'Esecuzione:**        **Dott.sa Francesca Romana Bisegna**

**C.T.U. incaricato :**            **Geom. Ciatti Jacopo**

**Prossima udienza:**            **09.06.2022**

#### **RELAZIONE DEL C.T.U.**

All'udienza del 17/12/2022 il Sig. Giudice dell' Esecuzioni la Dott.sa Francesca Romana Bisegna incaricato il sottoscritto C.T.U. Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Via Lorenzo Il Magnifico, 69, Firenze, Tel./Fax 055/472.473 – e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di rispondere ai seguenti quesiti:

**Provveda:**

1. a identificare il bene 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 specificatamente 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 riguarda 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 bene (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 dalla 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'immobile con indicazione se occupato 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 e 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 ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
  - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;



- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della cosa coniugale, con precisazione della relativa data eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso abitazione.....);
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravati sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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 ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e/o 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 insanatoria.
10. indicare il valore 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 stessa tipologia



di bene, superfici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologie; 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 IVA) 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;  
indicando il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché 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° (avviso di inizio operazioni peritali).

- effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., .

- presentare se necessario, tempestivamente e motivata istanza di proroga al 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.

ooo

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti contenuti in atti, ha provveduto per il bene oggetto di pignoramento di cui è causa:

- ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la necessaria documentazione catastale dei beni (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "B" );

- ad eseguire opportuno sopralluogo sul posto mediante accertamenti metrici (vedi planimetria quotata di cui all'allegato "C") e relativa documentazione



- fotografica (fascicolo all'allegato alla presente sotto lettera "D");
- ad esaminare la certificazione storica – ipotecaria ventennale e procedere con il successivo aggiornamento ipotecario (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "E");
  - ad acquisire presso lo studio del Notaio xxx Firenze l'atto di compravendita del 21/06/2013 - Rep. n. 11666/7476 registrato a Firenze in data 02/07/2013 al n. 11469 (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "F")
  - ad eseguire opportune indagini presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Dicomano (FI), per la conformità urbanistica ed in relazione alle verifiche di cui alle Leggi 47/85 e 724/94 e s.m. (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "G");
  - a richiedere presso lo studio dell'amministratore "xxx" una dichiarazione delle spese condominiali non pagate dagli esecutati ed eventuali spese deliberate da eseguire al condominio nell'anno in corso (vedi allegato "H");
  - a presentare entro i termini concessi al Sig. Giudice dell'Esecuzione istanza di proroga per il deposito della CTU causa difficoltà di accesso all'immobile per Covid-19 (vedi allegato "I");

Eseguiti gli opportuni accertamenti preliminari sopra richiamati, il sottoscritto in data 04/04/2022 ha inviato agli esecutati e al legale del precedente una lettera raccomandata per eseguire il sopralluogo all'immobile, che per impossibilità da parte degli esecutati il sopralluogo è stato eseguito al secondo accesso in data 19/05/2022 alla presenza oltre del sottoscritto anche del custode nominato della società Isveg presso l'unità immobiliare in questione, eseguendo rilievi, misurazioni, accertamenti e la



documentazione fotografica dei luoghi.

Infine il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad assumere tutte le necessarie informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona ubicata l'unità immobiliare con particolare riferimento ai beni analoghi a quelli oggetto di stima ed in base alle indagini ed agli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. risponde di seguito ai vari quesiti oggetto della presente consulenza.

### **1.1.) Identificazione catastale e confini**

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa xxx, part. xxx:

- sub. xxx, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 98 mq. totale escluse aree scoperte 95 mq. e rendita catastale €. 348,61, per l'appartamento, a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- sub. xxx, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie catastale 22 mq. e rendita catastale €. 39,04, per il posto auto a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: parti condominiali su più lati, Via Vittorio Veneto, Via della Pieve, salvo se altri;

### **2.) Atto di pignoramento**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento n. 20033/14138 del 11/05/2020 e n. 49634/35118 del 25/11/2021.

### **3.) Atti di provenienza**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo



d'ufficio (E.I. 104/2021 e E.I.- 342/2021), la “Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale” il bene pignorato risulta di proprietà dei Sig.ri xxx per la quota di ½ ciascuno ed insieme per la piena proprietà in forza di:

Certificato notarile E.I. 104/2021

- Il Sig. xxx ebbe ad acquistare l'indivisa quota di ½ in piena proprietà delle suddette particelle dalla Società “xxx” con sede in Pontassieve, CF/xxx con atto autentificato in data 29 ottobre 2009 n. 29721/5857 di Repertorio Dott. xxx, trascritto a Firenze con nota in data 04/11/2009 ai n. 49193/33251;
- Il Sig. xxx ebbe a donare l'indivisa quota di ½ di piena proprietà delle suddette particelle alla Sig.ra xxx, sopra generalizzata, con atto in data 21/06/2013 n. 1166/7476 di Repertorio, Dott.sa xxx, trascritto a Firenze con nota in data 02/07/2013 ai. N. 17900/12912;
- La società “xxx” con sede in Pontassieve, divenne proprietaria dei beni in forza di conferimento da parte della società “xxx” con sede in Pontassieve, CF/xxx, effettuato con atto in data 27/05/2005 al n. 3214 di Repertorio xxx, trascritto a Firenze con nota in data 07/06/2005 ai n. 23194/15016, detta formalità è stata annotata di rettifica in data 10/06/2005 ai n. 23837/15463;
- La Società “xxx” con sede in Pontassieve, divenne proprietaria dei beni in forza di fusione della società “xxx” con sede in Pontassieve CF/xxx, effettuata con atto in data 16/05/2005 n.3152 di repertorio xxx, trascritto a Firenze con nota in data 19/05/2005 ai n. 20715/13308;
- La società “xxx” con sede in Pontassieve divenne proprietaria delle suddette particelle in forza di acquisto xxx, con sede in Firenze CF/xxx, effettuato con atto autentificato in data 30/11/2004 n. 17665/1607 di Repertorio Dott. xxx, trascritto a Firenze con nota in data 22/12/2004 ai n.



48004/30671;

- xxx", con sede in Firenze divenne proprietario delle suddette particelle in forza di decreto del xxx 4 del 7 gennaio 1986 che ha riconosciuto l'efficacia al decreto del vescovo di Firenze del 25/10/1985 trascritto il 10/06/1987 art. 11153 con cui è stato dichiarato estinto il beneficio parrocchiale noto anche come prebenda parrocchiale di Santa Maria a Dicomano.

Certificato notarile E.I. 342/2021

- xxx, nata a Firenze il 13/11/1988 sopra generalizzata divenne proprietaria per la quota di ½ con atto di donazione accettata del 21/06/2013 ricevuto dal Notaio xxx n. Rep. 11666/7476 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 02/07/2013 ai n. 17900/12912, da xxx sopra generalizzato;

- xxx, divenne proprietario per la quota di ½ e xxx divenne proprietaria per la quota di ½ con atto di compravendita del 29/10/2009 autenticato dal Notaio ████████ di Fucecchio (FI), n. 29721/5857 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 04/11/2009 ai n. 49193/33251, da ████████ sede in Pontassieve (FI), CF/██████████

- xxx con sede in Pontassieve (FI), CF/xxx divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasformazione di società del 16/12/2005 ricevuto dal Notaio xxx di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 02/01/2006 al n. 70 di repertorio particolare, da xxx con sede in Pontassieve (FI), CF/xxx;

- xxx, con sede in Pontassieve (FI), CF/xxx divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di conferimento del 27/05/2005 ricevuto dal Notaio xxx, n. 3214 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in



data 07/06/2005 al n. 15016 di registro particolare e successiva rettifica trascritta in data 17/06/2005 al n. 15463 di repertorio particolare, da xxx con sede in Pontassieve (FI), CF/xxx;

- xxx con sede in Pontassieve (FI) CF/xxx divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di incorporazione del 16/05/2005 ricevuto dal Notaio xxx di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 19/05/2005 al n. 13308 di registro particolare, da xxx srl, sede in Pontassieve (FI), CF/xxx;

- xxx con sede in Pontassieve (FI), CF/xxx divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 13/03/1998 ricevuto dal xxx, n. 73707 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 14/04/1998 al n. 6544 di registro particolare;

- atto di compravendita del 03/10/2002 ricevuto dal Notaio xxx, n. 87849 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 31/10/2002 al n. 25448 di registro particolare, da xxx nato a Vicchio (FI) il 10/12/1927, CF/xxx;

- atto di compravendita del 17/02/2003 ricevuto dal Notaio xxx, n. 88660 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 18/03/2003 al n. 7086 di registro particolare da xxx;

- atto di compravendita del 30/11/2004 ricevuto dal Notaio xxx, n. 17665 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 22/12/2004 al n. 30671 di registro particolare, da [REDACTED]

[REDACTED]

- xxx nato a Vicchio (FI), il 10/12/1927, CF/xxx, xxx e



xxx divennero proprietari giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;

#### **4.) Descrizione del bene**

Porzioni di fabbricato condominiale ubicato in Comune di Dicomano (FI), Via Vittorio Veneto n. 62 e più precisamente il quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo, il secondo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra, in senso orario, salendo la scala convenzionalmente indicata come "A", composto da tre vani compreso angolo cottura, oltre servizio, disimpegno, loggia e cantina al piano interrato; posto auto scoperto ubicato al piano interrato, il decimo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra in senso orario appena entrati nel piano interrato dall'accesso carrabile (vedi foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10).

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne intonacate e tinteggiate, le pareti interne sono sempre in muratura intonacate e tinteggiate, i solai sono in latero cemento la copertura in parte piana ed in parte inclinata nella parte centrale.

Il fabbricato è posizionato nella zona centrale di Dicomano a due passi da Piazza della Repubblica, in zona prettamente residenziale caratterizzata da edifici sia condominiali che villette plurifamiliari, sono presenti nelle vicinanze esercizi commerciali e strutture sociali e di servizio banche scuole ecc.;

#### **Caratteristiche del bene**

Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta, con finestre e porte finestre che si aprono sulla strada sia in Via Veneto che su quella laterale Via della Pieve dove sono montati infissi esterni in legno con doppio vetro corredati di avvolgibili in plastica, le porte interne sono in



legno quella di ingresso è blindata.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato dim. 40 x 40 nel bagno è presente un rivestimento in ceramica dim. 30 x 15 completo di sanitari con vasca da bagno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a gas posta sull'eterno con radiatori in alluminio.

Gli impianti quello elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento sono a norma secondo le vigenti normative.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

#### **5.) Stato di possesso**

Dagli accertamenti svolti nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento il bene attualmente risulta occupato dall'esecutata la Sig.ra xxx e dalle due figlie minorenni.

#### **6.) Elencazione formalità a carico acquirente**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, allegata alla presente memoria sotto lettera "E", non risultano presenti formalità a carico acquirente di natura vincolistica, domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

#### **7. Elencazione formalità non opponibili all'acquirente**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio (E.I. 104/2021 e E.I. 342/2021) e successive indagini svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera "E"), risultano iscritti i seguenti creditori :

#### **1. ISCRIZIONE**



**Reg. Part. n. 49194/7713 del 04/09/2009**

A favore : xxx;

Contro : xxx;

Risultante da: Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo ai rogiti del Notaio xxx in data 29/10/2009, Rep. 29722/5858;

Relativamente a : Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

**Ipoteca per €. 340.000,00.**

## **1. TRASCRIZIONI CONTRO**

**Reg. Part. n. 20033/14138 del 11/05/2021**

A favore : xxx;

Contro : xxx;

Risultante da: Pignoramento Immobiliare notificato dagli ufficiali giudiziari della Corte d'Appello di Firenze in data 11/05/2021;

Relativamente a : Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

NOTA: Per il pignoramento viene precisato sulla certificazione che la part. 1048, ente urbano (derivante dalla particella 1038 a sua volta derivante dalla particella 1022.

La particella 1022 deriva dalla particella 1011) comprende le particelle 772, 1013 (derivanti dalla particella 412) e le particelle 1016 (derivante dalla particella 769 a sua volta derivante dalla particella 108) e 1018 (derivante dalla particella 770 a sua volta derivante dalla particella 108);

## **2. TRASCRIZIONI CONTRO**

**Reg. Part. n. 49634/35118 del 25/11/2021**

A favore : xxx;

Contro : xxx;



Risultante da: Pignoramento Immobiliare notificato dagli ufficiali giudiziari della Corte d'Appello di Firenze in data 25/11/2021;

Relativamente a : Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

**8.) Eventuali spese condominiali non pagate e/o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

Le spese condominiali non pagate ad oggi dalla Sig.ri xxx, per l'immobile posto in Comune di Dicomano (FI) in Via Vittorio veneto n. 62, ammontano complessivamente ad oggi ad €. 4.092,67, come da dichiarazione dell'amministratore Geom. xxx di Firenze che si allega alla presente sotto lettera "H";

Si fa presente che l'Amministratore xxx nella dichiarazione inviata al sottoscritto ha indicato anche le scadenze delle altre rate per l'anno 2022 per una somma di €. 5.281,25.

**9.) Regolarità edilizia e urbanistica**

In base agli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Dicomano (FI), si ha che :

- I beni in oggetto sono stati costruiti in forza e in conformità della Concessione Edilizia n. 1011 del 29/01/2004 e successiva variante n. 2 presentata in data 07/07/2006 al protocollo n. 8945, cui ha fatto seguito Variante finale ex art. 142 L.R. 1/05 presentata il 01/08/2006 protocollo n. 9883;
- Che in data 01/08/2006 è stata depositata la fine lavori ed in data 29/11/2006 l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. 14712;
- che successivamente l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non hanno subito ulteriori interventi, modifiche o variazioni tali



da incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 47/85.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è civile abitazione.

#### 9.1) Difformità edilizie urbanistiche e catastali

Dagli accertamenti tecnici svolti sul posto previo esame degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra citata non sono state ravvisate difformità edilizie.

### **10.) Valore dell'immobile**

#### 10.1. ) Predisposizione dei lotti da stimare

Per la stima del valore dei beni in oggetto si adotterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato dei beni individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni del bene in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

#### Fattori favorevoli

- il fabbricato è posizionato nella zona centrale di Dicomano (FI), vicino alle direttrici viaria e ferroviaria di Dicomano in una zona residenziale dove sono presenti comunque esercizi commerciali e strutture sociali e di servizio banche scuole ecc.;
- l'unità immobiliare è dotata di accessorio esterno quale piccolo spazio



esterno loggia oltre cantina e posto auto;

- l'unità immobiliare è completamente ristrutturata e presenta buone rifiniture;

#### Fattori sfavorevoli

- nessuno in particolare;

La stima sintetico-comparativa sarà eseguita a metro quadrato di superficie lorda del bene, utilizzando i normali coefficienti di ragguaglio previsti dalle normative vigenti.

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati all'epoca nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), esami di atti reperiti dal sottoscritto per immobili simili, tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli sopra elencati, è risultato che per immobili simili a quello in il prezzo di vendita a mq risulta da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq. 1.500,00, mentre per quanto riguarda i posti auto il prezzo di vendita a mq. risulta da un minimo di €/mq. 400,00 ad un massimo di €/mq. 600,00.

Alla luce di quanto sopra tenendo conto delle attuali condizioni del bene in considerazione dei fattori favorevoli e sfavorevoli sopra elencati, si è



ritenuto applicare il prezzo di €/mq. 1.300,00.

La consistenza del bene risulta dalla planimetria di rilievo (vedi allegato "C") di superficie lorda di mq. 95,00 compreso la cantina e la loggia;  
ne consegue:

Valore di mercato dell'appartamento libero:

Appartamento Vm = €/mq 1.300,00 \* mq 95,00 = €. 123.500,00.

Posto auto a corpo = €. 8.500,00.

TOTALE €. 132.000,00.

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale dell'unità immobiliare considerata libera è risultato essere pari a €. 132.000,00.

#### **11) Determinazione del prezzo a base d'asta**

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, si ritiene per determinare il prezzo a base d'asta il valore di mercato come sopra determinato debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 5% ed il 15%, si ritiene di applicare la percentuale media del 10%, ottenendo così il seguente prezzo:

**Prezzo a base d'asta €. 118.800,00**

#### **12) Divisibilità in caso di comproprietà**

Gli esecutati i Sig.ri xxx sono i proprietari dei beni ciascuno per la quota di ½ ed insieme per l'intero..

#### **12. bis) Regime impositivo della vendita**



Essendo gli esecutati due privati la vendita dell'unità immobiliari oggetto di perizia non è soggetta ad IVA.

### **13.) Riepilogo in caso di più lotti**

#### **Per la quota dell'intero:**

#### **Lotto 1) Quota per l'intero:**

Porzioni di fabbricato condominiale ubicato in Comune di Dicomano (FI),  
Via Vittorio Veneto n. 62:

- quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo, il secondo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra, in senso orario, salendo la scala convenzionalmente indicata come "A", composto da tre vani compreso angolo cottura oltre servizio, disimpegno, loggia e cantina al piano interrato;

- posto auto scoperto ubicato al piano interrato, il decimo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra in senso orario appena entrati nel piano interrato dall'accesso carrabile

Confini: parti condominiali su più lati, Via Vittorio Veneto, Via della Pieve salvo se altri;

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa **28**, part. **1048**:

- sub. **xxx**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 98 mq. totale escluse aree scoperte 95 mq. e rendita catastale €. 348,61, per l'appartamento, a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- sub. **xxx**, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie catastale 22 mq. e rendita catastale €. 39,04, per il posto auto a seguito di variazione



da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

**Prezzo a base d'asta immobile €. 118.800,00**

Ritengo con ciò di avere risposto ai quesiti della presente consulenza tecnica porgo i miei ossequi.

Firenze, 25 maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Ciatti Jacopo



Allegati:

- "A" - Documentazione corrispondenza ;
- "B" - Documentazione catastale;
- "C" - Documentazione di rilievo ;
- "D" - Documentazione fotografica ;
- "E" - Documentazione conservatoria;
- "F" - Atto di compravendita;
- "G" - Docum. acquisita in Comune di Dicomano;
- "H" - Dichiarazione dell'amministratore;
- "I" - Istanza per proroga deposito CTU;
- "L" - Tabella Riepilogativa;
- Promemoria per spese



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n 104/2021 – 342/2021 :**

**Procedente:** [redacted] con  
sede in [redacted] - C.F.

[redacted]

[redacted] con sede in  
[redacted] - C.F. [redacted];

**Esecutati:** [redacted] nato in [redacted] [redacted], il  
[redacted], C.F. [redacted], domicilio  
presso la segreteria del [redacted]

[redacted].

[redacted] nata in [redacted] il  
[redacted], C.F. [redacted], domicilio  
presso la segreteria del [redacted]

[redacted].

[redacted] nato a Firenze  
[redacted], C.F. [redacted], residente

in Comune di [redacted]

**Beni oggetto di pignoramento:**

**Lotto 1) Quota per l'intero:**

Porzioni di fabbricato condominiale ubicato in Comune di Dicomano (FI),  
Via Vittorio Veneto n. 62:

- quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo, il secondo che si  
incontra iniziando a contare da sinistra verso destra, in senso orario, salendo  
la scala convenzionalmente indicata come "A", composto da tre vani



compreso angolo cottura oltre servizio, disimpegno, loggia e cantina al piano interrato;

- posto auto scoperto ubicato al piano interrato, il decimo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra in senso orario appena entrati nel piano interrato dall'accesso carrabile

Confini: parti condominiali su più lati, Via Vittorio Veneto, Via della Pieve, salvo se altri;

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa **28**, part. **1048**:

- sub. **6**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 98 mq. totale escluse aree scoperte 95 mq. e rendita catastale €. 348,61, per l'appartamento, a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- sub. **58**, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie catastale 22 mq. e rendita catastale €. 39,04, per il posto auto a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

(Dati del pignoramento : Trascrizione n. 20033/14138 del 11/05/2020 e Trascrizione n. 49634/35118 del 25/11/2021)

**Giudice dell'Esecuzione:**            **Dott.sa Patrizia Pompei**

**C.T.U. incaricato :**                **Geom. Ciatti Jacopo**

**Prossima udienza:**                **14.11.2024**

#### **RELAZIONE DEL C.T.U.**

All'udienza del 30/06/2024 il Sig. Giudice dell'Esecuzioni la Dott.sa Patrizia Pompei incaricato il sottoscritto C.T.U. Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al



Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Via Lorenzo Il Magnifico, 69, Firenze, Tel./Fax 055/472.473 – e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di rispondere vista l'istanza del delegato ai chiarimenti previsti, e per l'eventuale estensione del pignoramento con memoria da depositarsi entro 15 giorni antecedenti l'udienza.

### **Premessa**

Il delegato alla vendita l'Avv. Ilaria Biagiotti con istanza depositata in data 29/05/2024, fa presente che nell'atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento fanno parte le parti comuni, descritte come beni comuni non censibili, di seguito individuate :

- p. 1048 sub 98 per l'androne d'ingresso, vano scale e ascensore a comune ai sub. dal n. 1 al n. 14;
- p. 1048 sub. 102 per il portico privato con uso pubblico a comune ai sub. dal n. 1 al n. 47 e al sub. 500;
- p. 1048 sub 106 per il disimpegno a comune ai sub. n. 2, 6, 7, 8, 15, 16, 20, 29, 32, 33 e dal 35 al 46;
- p. 1048 sub. 107 per il disimpegno cantine a comune ai sub 2, 6, 7, 8, 15, 16, 20, 29, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 45;
- p. 1048 sub. 108 per il corridoio pedonale carrabile coperto a comune ai sub. dal n. 1 al n. 46 e dal n. 49 al n. 97;
- p. 1048 sub. 109 per gli scannafossi a comune ai sub dal n. 1 al n. 97 e al n. 500.

Dette particelle non sono oggetto di pignoramento e non sono state oggetto della perizia del CTU.



In ragione di quanto sopra il professionista delegato, nel dubbio che i suddetti beni possano non ritenersi ricompresi nel pignoramento con conseguente rischio di impossibilità di trasferimento chiede al G.E, chiarimenti in merito ai beni oggetto di vendita, in particolare se tra essi debbano essere ricompresi i beni sopra indicati, invitando in caso contrario, i creditori a valutare l'eventuale estensione del pignoramento.

Per quanto sopra il Giudice ha posto il quesito a chiarimenti al CTU.

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., ha proceduto con le ulteriori indagini per i beni oggetto di pignoramento con l'individuazione delle relative parti a comuni (beni comuni non censibili) che ne fanno parte come da atto di provenienza citato nella CTU:

#### **Descrizione dei beni**

Porzioni di fabbricato condominiale ubicato in Comune di Dicomano (FI),  
Via Vittorio Veneto n. 62:

- quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo, il secondo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra, in senso orario, salendo la scala convenzionalmente indicata come "A", composto da tre vani compreso angolo cottura oltre servizio, disimpegno, loggia e cantina al piano interrato;

- posto auto scoperto ubicato al piano interrato, il decimo che si incontra iniziando a contare da sinistra verso destra in senso orario appena entrati nel piano interrato dall'accesso carrabile

Confini: parti condominiali su più lati, Via Vittorio Veneto, Via della Pieve, salvo se altri;

#### **Identificazione catastale**



Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa **28**, part. **1048**:

- sub. **6**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 98 mq. totale escluse aree scoperte 95 mq. e rendita catastale €. 348,61, per l'appartamento, a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- sub. **58**, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie catastale 22 mq. e rendita catastale €. 39,04, per il posto auto a seguito di variazione da parte dell'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Ai beni oggetto del presente pignoramento, fanno parte inoltre le quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, come per legge uso e destinazioni fra cui in particolare:

-part. 1048, sub 98, per l'androne d'ingresso, vano scale e ascensore a comune ai sub. dal n. 1 al n. 14;

-part. 1048, sub. 102, per il portico privato con uso pubblico a comune ai sub. dal n. 1 al n. 47 e al sub. 500;

-part. 1048, sub 106, per il disimpegno a comune ai sub. n. 2, 6, 7, 8, 15, 16, 20, 29, 32, 33 e dal 35 al 46;

-part. 1048, sub. 107, per il disimpegno cantine a comune ai sub 2, 6, 7, 8, 15, 16, 20, 29, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 45;

-part. 1048, sub. 108, per il corridoio pedonale carrabile coperto a comune ai sub. dal n. 1 al n. 46 e dal n. 49 al n. 97;

-part. 1048, sub. 109 per gli scannafossi a comune ai sub dal n. 1 al n. 97 e al n. 500.



Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni che si allega alla presente sotto lettera "A".

Si fa presente che i beni comuni non censibili sono quelle porzioni di fabbricato che non hanno una propria capacità autonoma reddituale sono quei beni essenzialmente destinati al servizio del bene principale e quindi sotto un profilo giuridico sono definite pertinenze, così come ricorda l'art. 817 del codice civile, considerate le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa e il regime da intendersi è quello del art. 818 del codice civile ovvero i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.

A parere del sottoscritto essendo i beni comuni non censibili sopra descritti non utilizzabili, anche i futuro, in modo autonomamente e indipendente dall'unità principale come ad esempio potrebbe avere un locale centrale termica inizialmente quale bcnc e poi trasformato in locale cantina e ceduto separatamente, si ritiene quindi che nel caso specifico non sia necessario un estensione del pignoramento come indicato dall'art. 2912 del codice civile che prevede di per se che il pignoramento comprenda anche gli accessori pertinenze e tutti i frutti della cosa pignorata.

### **Conclusioni**

A parere del sottoscritto si ritiene per quanto sopra esposto che non occorre procedere all'estensione del pignoramento in questione, in quanto lo stesso colpisce i beni principali (appartamento e posto auto coperto) per i quali sono da considerarsi incluse anche tutte le pertinenze, compreso i beni comuni non censibili in particolare quando questi per loro natura non



possono essere autonomamente utilizzabili indipendenti dall'unità immobiliare principale.

Ritengo con ciò di avere risposto ai quesiti della presente consulenza tecnica porgo i miei ossequi.

Firenze, 30 ottobre 2024

Il C.T.U.

Geom. Ciatti Jacopo

Allegati

“A” - Elaborato planimetrico e elenco subalterni;

