

## TRIBUNALE DI FIRENZE

### Esecuzione immobiliare n° 334/2023 promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato

**Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA**

Il sottoscritto **Dott. Arch. MAURIZIO CONTI**, con studio in Firenze via Maragliano n. 33, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 3019 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3727, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura sopra citata nell'udienza del 26.04.2024, con l'ordine di :**

- **esaminare i documenti depositati ex art. 567,II 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 ai/l debitore/i ;
- effettuare previo coordinamento con il custode nominato (ISVEG srl.) 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 a consentire la visita dell'immobile ;
- accedere all'immobile , **unitamente al custode nominato**, 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 eseguita ;
  - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data e 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 di P.S. 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 ;
- ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata di consegnare al debitore il "Foglio Notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il C.T.U. riceve unitamente all'incarico/di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile , omettere l'adempimento;
- di attendere **sessanta giorni dal sopralluogo** prima di proseguire le operazioni peritali così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al Giudice , onde evitare la duplicazione delle perizie;

Il Giudice Delegato pone all'esperto il seguente quesito : "Provveda il CTU . 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, 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 in 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: d) avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene ; indicare specificatamente se al catasto sono

\*\*\*\*\*

Via Maragliano n. 33, 50144 FIRENZE , cell. 328,8260978



depositate le planimetrie dell'immobile; se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; e) 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; f) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate; g) procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; h) segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

**4. fornire una sommaria descrizione dei beni** (comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenza, 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 G.E. 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 degli immobili**, con indicazione -se occupati da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c., anche a seguito del 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:

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

**7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. **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. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di 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. DPR. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**9. indicare il valore di mercato dell'immobile nel suo stato attuale sia libero che occupato** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato, terrà conto ai sensi dell'art. 568 c.p.c. della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del



valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, specifici atti pubblici, di compravendita di beni analoghi per collocazione, e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali, ecc.

**10. indicare il prezzo a 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.

**11. Precisar se il bene possa risultare non appetibile sul mercato**, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

**12. il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;**

**13. 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.p.c. , e dalla L. 3/06/1940 n. 1078;**

**14. 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 ;**

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

**16. l'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato :**

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta ;

- fotografie esterne ed interne del bene nonché la relativa planimetria;

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate PT di cui al punto II°.

### Premesso che

- ◆ in data **26 aprile 2024** è stato nominato CTU della pratica ;
- ◆ in data **29 aprile 2024** sono iniziate le operazioni peritali presso lo studio del CTU e successivamente in data **24.05.2024** è stato fissato il sopralluogo per la verifica e rilievo dei beni alla presenza del Custode Giudiziario ISVEG. alle ore **12,00** in **Via Sottopoggio per S. Donato n. 79/a, EMPOLI (FI)** al quale non era presente né l'esecutato né alcuno dallo stesso delegato; (Cfr. All. 1, 2, 3);
- ◆ in data **25 giugno 2024** è stato fissato il nuovo sopralluogo per la verifica e rilievo dei beni alla presenza del Custode Giudiziario ISVEG. alle ore **14,30** in **Via Sottopoggio per S. Donato n. 79/a, EMPOLI (FI)** al quale era presente l'esecutato per cui il sopralluogo si è svolto regolarmente (Cfr. All. 1, 2, 3);
- ◆ dell'inizio delle operazioni e del sopralluogo sono stati informati sia il Procedente che la proprietà esecutata con **Racc. PT A/R** inviate il 29.04.2024 ed il **7.06.2024** (Cfr. All. 2);
- ◆ sono stati attesi i richiesti 60 gg. successivi al sopralluogo del 7/06/2024 per la ripresa delle attività peritali ed il deposito della Perizia, come ordinato dal G.E.;

### Preso atto

degli elementi tratti dall'Atto di Pignoramento e dalla Relazione Notarile Sostitutiva, dai documenti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, del Comune **di EMPOLI B. (FI)** e dagli Atti di provenienza,

### Redige

la presente **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA** dei seguenti beni eseguiti:

- 1) **Civile abitazione sita in EMPOLI (FI), loc. Villanuova, Via Sottopoggio per San DONato n. 79/a p. T e 1°, censita al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 247, sub. 4, Cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani ;**
- 2) **Autorimessa sita in EMPOLI (FI), loc. Villanuova, Via Sottopoggio per San DONato n. 79/a p. S1, censita al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 247, sub. 11, Cat. C/6, cl. 7, consistenza mq. 16 ;**

entrambe intestate a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** proprietario per l'intero (Cfr. All. 5);



Il deposito della Perizia di Stima avviene in data successiva a quella stabilita a causa dei ritardi consenguenti a :  
a) ritardato sopralluogo del **25/06/2024** per indisponibilità dell'esecutato (*cf. All. 4*) ;  
b) ritardato accesso alle Visure delle pratiche edilizie per indisponibilità dell'Ufficio Comunale (*cf. All. S5*) .

### INDICE CAPITOLI

1)	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	...	pag.	5
2)	Descrizione sommaria dei beni	.....	pag.	7
3)	Stato di possesso dei beni	.....	pag.	8
4)	Esistenza di formalità,vincoli o oneri a carico dell'acquirente	....	pag.	8
5)	Esistenza di formalità a carico della procedura	.....	pag.	9
6)	Regolarità edilizia ed urbanistica	.....	pag.	10
7)	Individuazione dei Lotti	.....	pag.	11
8)	Valore dei beni immobili	.....	pag.	13
9)	Pignoramento di quota/e di bene indiviso	.....	pag.	15
10)	Regime impositivo della vendita	.....	pag.	15
11)	Documentazione energetica APE	.....	pag.	15
12)	Riepilogo	.....	pag.	16

### Allegati :

1. Comunicazione inizio attività peritali e 1° sopralluogo
2. Verbale 1° sopralluogo; ;
3. Comunicazione 2° sopralluogo
4. Verbale 2° sopralluogo; ;
5. Visura catastale storica ;
6. Inquadramento generale ;
7. Localizzazione e veduta aerea ;
8. Vedute prospetti;
9. Estratto di mappa catastale ;
10. Planimetria catastale LOTTO 1;
11. Planimetria catastale LOTTO 2;
12. Atti di provenienza del 1995 e del 2020;
13. Ispezione ipotecaria sui beni;
14. Ispezione ipotecaria sull'esecutato;
15. APE;
16. Documentazione fotografica;
17. Visure Pratiche edilizie ;
18. Rilievo LOTTO 1 ;
19. Rilievo LOTTO 2;
20. Comunicazione Amministrazione Condominiale per debiti pregressi;
21. Quotazioni immobiliari OMI;
22. Scheda di valutazione LOTTO 1 e LOTTO 2 ;

Saranno inoltre allegati i seguenti documenti :

23. Proposta di notula con allegata documentazione spese





**1.02 - Estremi dell'atto di pignoramento;**

Negli estremi dell'atto di pignoramento del 17/11/2023 risultano i seguenti beni di proprietà di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a EMPOLI (FI) il C.F.

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** :

1. " Piena proprietà di unità immobiliare posta nel comune di EMPOLI(FI),e rappresentata al Catasto Fabbricati del detto Comune di Empoli nel foglio di mappa 31,particella 247,sub. 4, cat.A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie cat. mq. 126,rendita catastale €. 856,03 Foglio di mappa 31, particella 247 sub. 11, cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 16, superficie cat. mq. 19, rendita catastale €. 85,11".

Dagli atti consultati e dalle ricerche effettuate non risultano altri comproprietari ne' diritti reali .

**1.03 - Estremi dell'atto di provenienza**

I beni risultano intestati al legittimo proprietario per intero nato a EMPOLI (FI) il C.F. a seguito dei seguenti atti:

◆ **ATTO di COMPRAVENDITA stipulato dal Notaio Giovanna BASILE in Empoli il 7/07/1995 Rep. n. 9.917 Raccolta n. 2.202** registrato a EMPOLI il 20/07/1995 al n. 1622 per acquisto da **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in qualità di rappresentante della **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** da parte di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per il 50% e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per il 50% in regime di separazione legale dei beni (Cfr. All. 12).

◆ **ATTO di COMPRAVENDITA stipulato dal Notaio Iacopo MONASTA in Capraia e Limite (FI) il 12/10/2020 Rep. n. 175 Raccolta n. 189** registrato a Firenze il 2/11/2020 al n. 38530 e iscritto a Firenze il 1/11/2020 al Reg. Gen. n. 35478 Reg.Part. n. 6877 per acquisto della quota di comproprietà al 50% di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** da parte di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Cfr. All. 12).



**CAP. 2°: SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da due distinte unità immobiliari di seguito descritte :

**1) LOTTO UNO – Appartamento sito in Via Sottopoggio di S. Donato n. 79a, loc.**

**Villanova , EMPOLI (FI)** costituito da un'unità immobiliare a destinazione **residenziale** posta al piano terreno e primo di un fabbricato condominiale di civile abitazione, posto sulla destra per chi dalla citata via guardi l'edificio, avente accesso tramite resede, giardino, terrazzo e vano scala esclusivo, composta da soggiorno, cucina, tre camere oltre doppi servizi ed accessori, oltre due balconi di cui uno posto sul retro e l'altro sul fronte-lato dell'edificio condominiale. I locali presentano altezza interna di mt. 2,70.

Il bene è dotato di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico che risulta funzionante e provvisto di certificazione .

All'atto del sopralluogo del 25/06/2024 il bene risultava occupato dall'esecutato e dalla figlia , con condizioni di manutenzione buone . (Cfr. All. 4, 16).

**Confini:** Via Sottopoggio per S.Donato ,prop. a comune per più lati,prop.

, prop. , s.s.a.

**2) LOTTO DUE – Autorimessa sita in Via Sottopoggio di S. Donato n. 79a, loc.**

**Villanova , EMPOLI (FI)** posta al piano interrato del fabbricato condominiale, composta da un unico vano accessibile esternamente da rampa carrabile e spazio di manovra a comune con accesso dalla pubblica via, oltre che da accesso interno dall'ingresso a piano terra esclusivo tramite scala a chiocciola. Il bene presenta un'altezza interna di mt. 2,40.

Le condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

Al sopralluogo del 25/06/2024 il bene risultava in uso all'esecutato. (Cfr. All. 4, 16).

**Confini:** Prop. a comune, prop. . prop.



**CAP. 3°: Stato di possesso del bene**

I beni risultano di proprietà del legittimo proprietario :

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** prop. per 100% , come di seguito descritti :

**1) LOTTO UNO – Appartamento sito in Via Sottopoggio di S. Donato n. 79a, loc.**

**Villanova , EMPOLI (FI)** posta ai piani terra e primo del fabbricato condominiale per **ATTO di COMPRAVENDITA** stipulato dal Notaio Iacopo MONASTA in Capraia e Limite (FI) il 12/10/2020 Rep. n. 175 Raccolta n. 189 registrato a Firenze il 2/11/2020 al n. 38530 e iscritto a Firenze il 1/11/2020 al Reg. Gen. n. 35478 Reg.Part. n. 6877 per acquisto della quota di comproprietà al 50% di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Cfr. All. 12).

**2) LOTTO DUE – Autorimessa sita in Via Sottopoggio di S. Donato n. 79a, loc.**

**Villanova , EMPOLI (FI)** posta al piano interrato del fabbricato condominiale per **ATTO di COMPRAVENDITA** stipulato dal Notaio Iacopo MONASTA in Capraia e Limite (FI) il 12/10/2020 Rep. n. 175 Raccolta n. 189 registrato a Firenze il 2/11/2020 al n. 38530 e iscritto a Firenze il 1/11/2020 al Reg. Gen. n. 35478 Reg.Part. n. 6877 per acquisto della quota di comproprietà al 50% di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Cfr. All. 12).

**CAP. 4°: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

◆ ***Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni***

Alla data di redazione della presente non risultano altri atti in merito.

◆ ***Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c.civ.***

Alla data del 17/01/2024 risulta esistente una situazione debitoria pari a **€. 349,50** nei confronti dell' Amministrazione del CONDOMINIO Via Sottopoggio per S.Donato, Loc. Villanova , EMPOLI (FI), oltre oneri per lavori condominiali già deliberati per **€. 1.000,00** per complessivi **€. 1.349,50 a debito.** (Cfr. All. 20)



- ◆ **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.** Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.
- ◆ **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.** Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.
- ◆ **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ).**

**CAP. 5°: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente. (Cfr. All. 13, 14)**

Si allega l'Ispezione Ipotecaria Telematica n. T1 192636 del 30.08.2024 , da cui risultano le seguenti formalità a carico dell'esecutato :

- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 8 del 11.09.2001 Reg. Part. 20846 Reg. Gen. 31505**  
Ufficiali Giudiziari Repertorio 777/2001 del 6/06/2001 per ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE per 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI da parte di CNA INFORMATICA e SERVIZI srl. sulla quota del 50% ;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 96 del 8.08.2002 Reg. Part. 19540 Reg. Gen. 29350**  
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Empoli Repertorio 872/2002 del 5/02/2002 per ATTO ESECUTIVO CAUTELARE per 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI da parte di BANCA TOSCANA spa. sulla quota del 50% ;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 38 del 23.01.2003 Reg. Part. 2278 Reg. Gen. 3279**  
Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Firenze Repertorio 11760/2002 del 2/01/2003 per ATTO ESECUTIVO CAUTELARE per 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI da parte di BANCA TOSCANA spa. sulla quota del 50% ;
- **ISCRIZIONE CONTRO n. 25 del 6.11.2003 Reg. Part. 8668 Reg. Gen. 42140**  
TRIBUNALE di FIRENZE Rep. 2701/836 del 27/05/2003 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 200 SENTENZA RISARCIMENTO DANNI per la quota del 50%;



- **ISCRIZIONE CONTRO n. 127 del 12.06.2008 Reg. Part. 4937 Reg. Gen. 24339**  
EQUITALIA CERIT spa. Rep. 4064/41 del 6/05/2008 per IPOTECA LEGALE Art. 0300 a norma art. 77 DPR. 29/09/1973 num. 602 per la quota del 50%;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n.125 del 8.04.2010 Reg. Part. 7695 Reg. Gen. 12541**  
TRIBUNALE di FIRENZE Sez. distaccata di Empoli Rep. 801/2010 del 12/03/2010 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE-VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI per la quota del 50%;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 53 del 3.11.2020 Reg. Part. 27125 Reg. Gen. 39477**  
MONASTA IACOPO Rep. 175/139 del 12/10/2020 112 ATTO tra VIVI di COMPRAVENDITA per la quota del 50%;
- **ISCRIZIONE CONTRO n. 54 del 3.11.2020 Reg. Part. 6877 Reg. Gen. 39478**  
MONASTA IACOPO Rep. 175/39 del 12/10/2020 per IPOTECA LEGALE 0350 COMPRAVENDITA ;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 6 del 13.12.2023 Reg. Part. 36164 Reg. Gen. 48580**  
UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 10871/2023 del 21/11/2023 112 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE 726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI per la quota intera.

#### **CAP. 6°: Verifica della regolarità urbanistica**

I beni oggetto della presente procedura sono costituiti da due distinte unità immobiliari situate nel medesimo fabbricato condominiale avente identico titolo autorizzativo. L'accesso all'Archivio del Comune di Firenze è stato effettuato il **29/08/2024** e da esso risulta che il fabbricato, di cui fanno parte i beni eseguiti, è stata edificato a seguito della originaria **CONC. EDILIZIA n. 66 del 7/03/1990 (Cfr. All. 17a)**.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi :

- ◆ **CONC. EDILIZIA per Var. in Corso d'Opera n. 72 del 8/03/1991 (Cfr. All. 17b);**
- ◆ **CONC. EDILIZIA per Var. in Corso d'Opera n. 91 del 19/04/1994(Cfr. All. 17c);**
- ◆ **CONC. EDILIZIA in SANATORIA n. 248 del 812/12/1997 (Cfr. All. 17d) .**

Successivamente a tale data i beni non sono stati oggetto di interventi autorizzati con altre pratiche edilizie.



Dal sopralluogo effettuato è risultata la presenza di alcune difformità per opere interne rispetto alle pratiche ed alla planimetria catastale depositate e consistenti nella demolizione di parete interna tra l'autorimessa e lo scannafosso condominiale. (Cfr. All. 16)

**Tale difformità necessita della messa in pristino.**

Il bene immobile di cui fa parte il bene esecutato risulta privo del **Certificato di ABITABILITA'** per mancata integrazione della documentazione da parte dell'Impresa costruttrice (Cfr. All. 17d) .

**CAP. 7°: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Come è già stato indicato in precedenza, i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono costituiti da due differenti unità immobiliari e non risulta vincoli di pertinenzialità dell'autorimessa, pertanto sono stati individuati due distinti lotti di vendita.

**7.1 - LOTTO UNO Bene censito al F. 31 p.IIa 247 sub. 4 (Cfr. All. 5, 10, 16, 18, 22)**

Il bene è costituito da un **appartamento sito in Via Sottopoggio di S. Donato n. 79a, loc. Villanova , EMPOLI (FI)** costituito da un'unità immobiliare a destinazione **residenziale** posta al piano terreno e primo di un fabbricato condominiale di civile abitazione, posto sulla destra guardando l'edificio da detta via, con accesso tramite resede, giardino, terrazzo e vano scala esclusivo, e composta da soggiorno, cucina, tre camere oltre doppi servizi ed accessori, oltre due balconi di cui uno posto sul retro e l'altro sul fronte-lato dell'edificio condominiale. I locali presentano altezza interna di mt. 2,70.

Il bene è dotato di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico che risulta funzionante e provvisto di certificazione .

All'atto del sopralluogo del 25/06/2024 il bene risultava occupato dall'esecutato e dalla figlia , con condizioni di manutenzione buone . (Cfr. All. 4, 16) .

Le attuali **condizioni di conservazione e manutenzione** del fabbricato condominiale sono **buone**, come parimenti quelle **interne dell'unità immobiliare** .



Il bene dispone di impianto termico autonomo certificato così come l'impianto elettrico risulta regolarmente funzionante.

Le dimensioni del bene sono le seguenti (Cfr. All. 22) :

<b>Ingresso</b> - Sup. ut. Netta	<b>mq. 2,20</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 2,53</b>
<b>Cucina</b> - Sup. ut. netta	<b>mq. 20,19</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 23,22</b>
<b>Sala</b> - Sup. ut. netta	<b>mq. 29,43</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 33,84</b>
<b>Disimpegno</b> - Sup. ut. netta	<b>mq. 3,38</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 3,89</b>
<b>Bagno 1</b> - Sup. ut. netta	<b>mq. 4,94</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 5,68</b>
<b>Bagno 2</b> - Sup. ut. netta	<b>mq. 2,72</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 3,13</b>
<b>Camera 1</b> - Sup. ut. netta	<b>mq. 14,41</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 16,57</b>
<b>Camera 2</b> - Sup. ut. netta	<b>mq. 10,37</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 11,92</b>
<b>Camera 3</b> - Sup. ut. Netta	<b>mq. 16,90</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 19,43</b>
<b>TOTALE SUP. ABITABILE</b>	<b>mq. 104,53</b>	<b>TOTALE S.U.L.</b>	<b>mq. 120,21</b>
<b>Terrazza a Nord</b>	Sup. ut. netta	<b>mq. 19,71</b>	
<b>Terrazza a Sud</b>	Sup. ut. netta	<b>mq. 20,20</b>	

## **7.2 - LOTTO DUE Bene censito al F. 31 p.IIIa 247 sub. 11 (Cfr. All. 5, 11, 16, 18, 22)**

Il bene è costituito da una **autorimessa** posta al piano interrato del fabbricato condominiale, composta da un unico vano accessibile esternamente da rampa carrabile e spazio di manovra a comune con accesso dalla pubblica via, oltre che da accesso interno dall'ingresso a piano terra esclusivo tramite scala a chiocciola. Il bene presenta un'altezza interna di mt. 2,40.

Le condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

Al sopralluogo del 25/06/2024 il bene risultava in uso all'esecutato. (Cfr. All. 4, 16).

Le dimensioni del bene sono le seguenti (Cfr. All. 22) :

<b>Autorimessa</b> - Sup. ut. netta	<b>mq. 9,00</b>	Sup. Ut. Lorda	<b>mq. 10,35</b>
-------------------------------------	-----------------	----------------	------------------



## **CAP. 8°: Indicazione del valore dei beni**

Il criterio di valutazione dei beni oggetto di perizia utilizzato è quello del più probabile **"valore di mercato medio"** a mq. per immobili di medie dimensioni, la cui determinazione è stata effettuata confrontando i valori indicati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con i dati desunti dalla consultazione delle informazioni delle Agenzie Immobiliari operanti nella zona e dalle pubblicazioni del settore immobiliare.

Il "valore di mercato" è stato quindi stabilito mediante una valutazione incrociata dei valori desunti dalla **Banca Dati dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2023** con l'analisi delle **offerte del mercato immobiliare** per beni con caratteristiche simili nella stessa zona (Cfr. All. 21);

Tale valutazione comparata è stata inoltre adeguata considerando le caratteristiche specifiche e le destinazioni d'uso del bene.

### **8.1 - Valore di mercato per il bene di cui al LOTTO 1 (Cfr. All. 22)**

La Banca Dati delle **Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate** per il Comune di **EMPOLI zona extraurbana – RESTO del TERRITORIO R1** per il **2° semestre 2023**, indica i seguenti valori:

- **Abitazioni civili**                      **€. 1.200/1.750 a mq. di sup. lorda**

Il **Borsino Immobiliare** non presenta attualmente offerte di beni simili in zona .

Da tali informazioni e tenendo ben presenti sia le caratteristiche peculiari dei beni da periziare sia le loro specifiche destinazioni d'uso, si è valutato di indicare il **valori base di mercato pari a €. 1.750 a mq./SUL**, che è stato poi adeguato, applicando i coefficienti correttivi relativi all'anno di ristrutturazione, all'inserimento ambientale, alla superficie lorda, alla dotazione di servizi igienici, allo stato di manutenzione, alle condizioni degli impianti idrico, elettrico e termico, alla localizzazione di piano, al livello delle finiture, ad eventuali caratteristiche particolari , determinando un coefficiente globale specifico correttivo che ha portato alla indicazione di uno specifico **valore di mercato adeguato a**



mq./SUL pari a €. 1.947,50 a mq./SUL che ha quindi fatto determinare il seguente valore complessivo del bene. (Cfr. All. 22)

**VALORE di MERCATO TOTALE €. 254.400,00**

Su tale valore commerciale sono state applicate la **detrazione per lo stato di occupazione del bene** valutata nel **20%**, la **detrazione per recupero delle spese condominiali** valutata in €. 1.350,00 e la **detrazione per vendita all'asta giudiziaria** valutata al **10%** per le caratteristiche peculiari di assegnazione del bene .

Per quanto sopra scritto , quindi si stabilisce (Cfr. All. 22) :

<b>Valore di mercato complessivo adeguato</b>	<b>€.</b>	<b>254.400,00 -</b>
<b>Detrazione per recupero debiti condominiali</b>	<b>€.</b>	<b>1.350,00 -</b>
<b>Detrazione per vendita a asta giudiziaria 10%</b>	<b>€.</b>	<b>25.400,00 =</b>
<hr/>		
<b>Prezzo a base d'Asta LOTTO 1</b>	<b>€.</b>	<b>227.650,00</b>

**8.2 -Valore di mercato per il bene di cui al LOTTO 2 (Cfr. All. 22)**

Si è stabilito di considerare il valore a mq. di S.U.L. bene nella percentuale del 120% del valore attribuito alla superficie residenziale, si è valutato di indicare il **valori base di mercato pari a €. 2.337 a mq./SUL**, facendo quindi determinare il seguente **valore complessivo** del bene. (Cfr. All. 22)

**VALORE di MERCATO TOTALE €. 24.100,00**

Su tale valore commerciale è stata applicata la **detrazione per la messa in pristino delle opere abusive e per la chiusura del collegamento con il LOTTO 1** pari a €. 3.000,00 e la **detrazione per la vendita all'asta giudiziaria** valutata anch'essa del **10%** per le caratteristiche peculiari di assegnazione del bene .

Per quanto sopra scritto , quindi si stabilisce (Cfr. All. 21) :

<b>Valore di mercato complessivo adeguato</b>	<b>€.</b>	<b>24.100,00 -</b>
<b>Detrazione per messa in pristino e chiusura porta</b>	<b>€.</b>	<b>3.000,00 -</b>
<b>Detrazione per vendita a asta giudiziaria 10%</b>	<b>€.</b>	<b>2.000,00 =</b>
<hr/>		
<b>Prezzo a base d'Asta LOTTO 2</b>	<b>€.</b>	<b>19.100,00</b>



**CAP. 9°: Indicazione delle quote di bene indiviso**

***a) indicazione del valore sia dell'intero che della quota/e pignorata/e.***

I beni esecutati sono valutati nell'intero per un **valore complessivo** di **€. 254.400,00** (LOTTO 1) e **€. 24.100,00** (LOTTO 2) e risultano pignorati per l'intera quota. Applicate le detrazioni , il **prezzo a base d'asta complessivo** risulta pari a **€. 227.650,00 + 19.100,00 = €. 246.750,00.**

***b) 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.***

Considerate le caratteristiche del bene il compendio pignorato è comodamente divisibile in due lotti distinti , come è stato indicato.

***c) precisazioni motivate sulla appetibilità del/i bene/i sul mercato ;***

I beni come sopra individuati presentano sul mercato immobiliare motivi di **non facile appetibilità** legati alla localizzazione che ne determinano un prezzo complessivo abbordabile da fasce di reddito basse, cui si aggiungono le caratteristiche della zona in cui sono localizzati, ben servita per le attrezzature e infrastrutture.

**CAP. 10°: Indicazione del regime impositivo di vendita**

Trattandosi di acquisto da privato il regime impositivo di acquisto **puo' godere delle agevolazioni prima casa**, si applica **l'imposta di registro è al 4 %** sul valore dichiarato e le **imposte catastale e ipotecaria** sono pari a **€. 50,00 ciascuna** .

**CAP. 11°: Documentazione energetica ai sensi dell'art. 6 d. Lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06,**

L'appartamento risulta provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** depositato il **10/10/2020 al n. 203146**, che quindi risulta **scaduto** e deve essere **rinnovato**.



## **CAP. 12°: Riepilogo dei beni**

### **12.1- LOTTO UNO Bene censito al F. 31 p.lla 247 sub. 4 (Cfr. All. 5, 10, 16, 18, 22)**

#### ➤ **Descrizione del bene**

**Unità immobiliare** di civile abitazione sita in **Via Sottopoggio di S. Donato n. 79a, loc. Villanova , EMPOLI (FI)** posta al piano terreno e primo di un fabbricato condominiale di civile abitazione, sulla destra guardando l'edificio da detta via, con accesso tramite resede, giardino, terrazzo e vano scala esclusivo, e composta da cinque vani, compresa lacucina oltre doppi servizi ed accessori, oltre due balconi di cui uno posto sul retro e l'altro sul fronte-lato dell'edificio condominiale. I locali presentano altezza interna di mt. 2,70.

All'atto del sopralluogo del 25/06/2024 il bene risultava occupato dall'esecutato e dalla figlia, con condizioni di manutenzione buone . (Cfr. All. 4, 16) .

Le attuali **condizioni di conservazione e manutenzione** del fabbricato condominiale sono **buone**, come parimenti quelle **interne dell'unità immobiliare** .

Lo stato di fatto è conforme alle pratiche edilizie ed alla planimetria catastale depositata.

Il bene dispone di impianti elettrico, termico e idrosanitario funzionanti e certificati .

#### ➤ **Dati catastali**

**Unità immobiliare censita** nel Comune di **EMPOLI** (Cod. D403) al Foglio **31, particella 247, sub. 4, cat. A/2**, cl. 4, vani 4,5 , rendita €. 856,03, a seguito di COSTITUZIONE del 8/10/1993 Pratica n. 126419.1/1993 in atti dal 6/10/1993 ;

**Confini:** Via Sottopoggio per S.Donato ,prop. a comune per più lati,prop. ....  
prop. .... s.s.a.

#### ➤ **Proprietà :**

Il bene risulta di proprietà del legittimo proprietario **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Cfr. All. 12) a seguito di **ATTO di COMPRAVENDITA** stipulato dal Notaio Iacopo MONASTA in Capraia e Limite (FI) il 12/10/2020 Rep. n. 175 Raccolta n. 189 registrato a Firenze il 2/11/2020 al n. 38530 e iscritto a Firenze il 1/11/2020 al Reg. Gen. n. 35478 Reg.Part. n. 6877

#### ➤ **Disponibilità del bene :**

Il bene risulta occupato dall'esecutato e dalla figlia.

\*\*\*\*\*

Via Maragliano n. 33, 50144 FIRENZE , cell. 328,8260978



➤ **Stima**

<b>Valore di mercato complessivo adeguato</b>	<b>€.</b>	<b>254.400,00 -</b>
<b>Detrazione per recupero debiti condominiali</b>	<b>€.</b>	<b>1.350,00 -</b>
<b>Detrazione per vendita a asta giudiziaria 10%</b>	<b>€.</b>	<b>25.400,00 =</b>
<hr/>		
<b>Prezzo a base d'Asta LOTTO 1</b>	<b>€.</b>	<b>227.650,00</b>

**12.2- LOTTO DUE Bene censito al F. 31 p.lla 247 sub. 11 (Cfr. All. 5, 11, 16, 18, 22)**

➤ **Descrizione del bene**

Il bene è costituito da una **autorimessa** posta al piano interrato del fabbricato condominiale, composta da un unico vano accessibile esternamente da rampa carrabile e spazio di manovra a comune con accesso dalla pubblica via, oltre che da accesso interno dall'ingresso a piano terra esclusivo tramite scala a chiocciola. Il bene presenta un'altezza interna di mt. 2,40. Le condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

Al sopralluogo del 25/06/2024 il bene risultava in uso all'esecutato. (Cfr. All. 4, 16).

Le dimensioni del bene sono le seguenti (Cfr. All. 22) :

Autorimessa - Sup. ut. netta **mq. 9,00** Sup. Ut. Lorda **mq. 10,35**

Il bene dispone di impianti elettrico ed idrosanitario funzionanti.

➤ **Dati catastali**

**Unita immobiliare** censita al Catasto Fabbricati di **EMPOLI (Cod. D403)** censita al Catasto Fabbricati al Foglio **31, particella 247, sub. 11, cat. C/6**, cl. 7, mq. 16, rendita €. 85,11, a seguito di COSTITUZIONE del 8/10/1993 Pratica n. 126419.1/1993 in atti dal 6/10/1993 .

➤ **Confini:** Prop. a comune, prop. prop. s.s.a.

➤ **Proprietà :**

Il bene risulta di proprietà del legittimo proprietario **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Cfr. All. 12)

a seguito di **ATTO di COMPRAVENDITA** stipulato dal Notaio Iacopo MONASTA in Capraia e Limite (FI) il 12/10/2020 Rep. n. 175 Raccolta n. 189 registrato a Firenze il 2/11/2020 al n. 38530 e iscritto a Firenze il 1/11/2020 al Reg. Gen. n. 35478 Reg.Part. n. 6877.



➤ **Disponibilità del bene :**

Il bene risulta attualmente in uso all'esecutato.

➤ **Stima**

<b>Valore di mercato complessivo adeguato</b>	<b>€.</b>	<b>24.100,00 -</b>
<b>Detrazione per messa in pristino e chiusura porta</b>	<b>€.</b>	<b>3.000,00 -</b>
<b>Detrazione per vendita a asta giudiziaria 10%</b>	<b>€.</b>	<b>2.000,00 =</b>
<hr/>		
<b>Prezzo a base d'Asta LOTTO 2</b>	<b>€.</b>	<b>19.100,00</b>

Ritenuto con questo di avere compiutamente espletato l'incarico affidatomi ,  
concludo la presente relazione peritale, restando a disposizione del Giudice per eventuali  
chiarimenti.

Firenze, 27.09.2024

II CTU  
(Arch. Maurizio Conti)



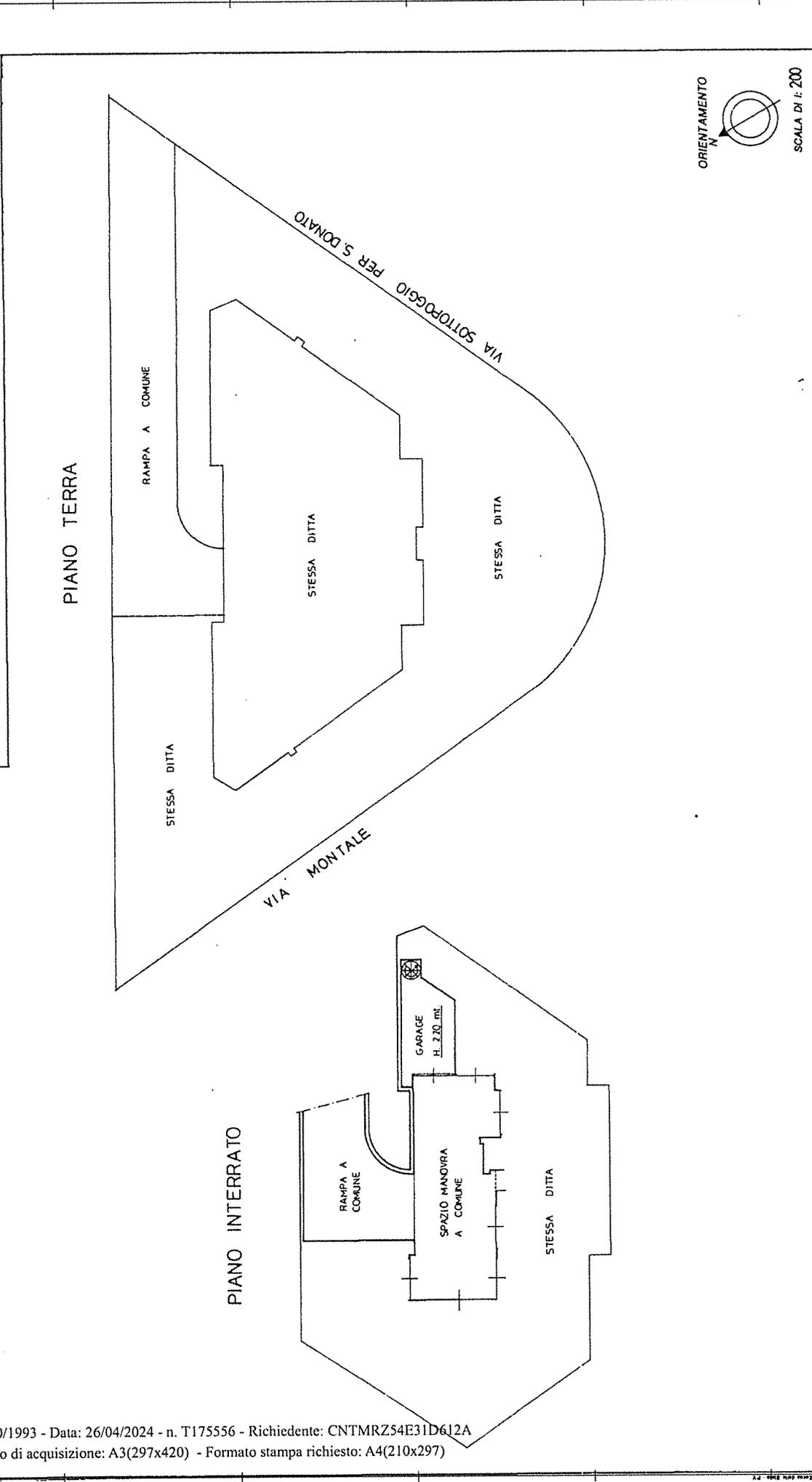
MODULARIO  
F. 119, rev. 001



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.IT.T.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 852)

Planimetria di u.l.u. in Comune di **EMPOLI**, via **SOTTOPORGIO PER S. DONATO** civ. ....

MOD. AN (CEU)  
LIBRE  
605  
107  
485



RESERVATO ALL'UFFICIO

SCALA DI 1: 200



Completare del **GEOMETRA**  
**CLAUDIO BARNI**  
Incarico all'libro di **GEOMETRI**  
della provincia di **FIRENZE**  
n. **04-10-93** F.P. ....

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
n. **247** **247** **117**

1998 1-25-419

Ultima planimetria in atti



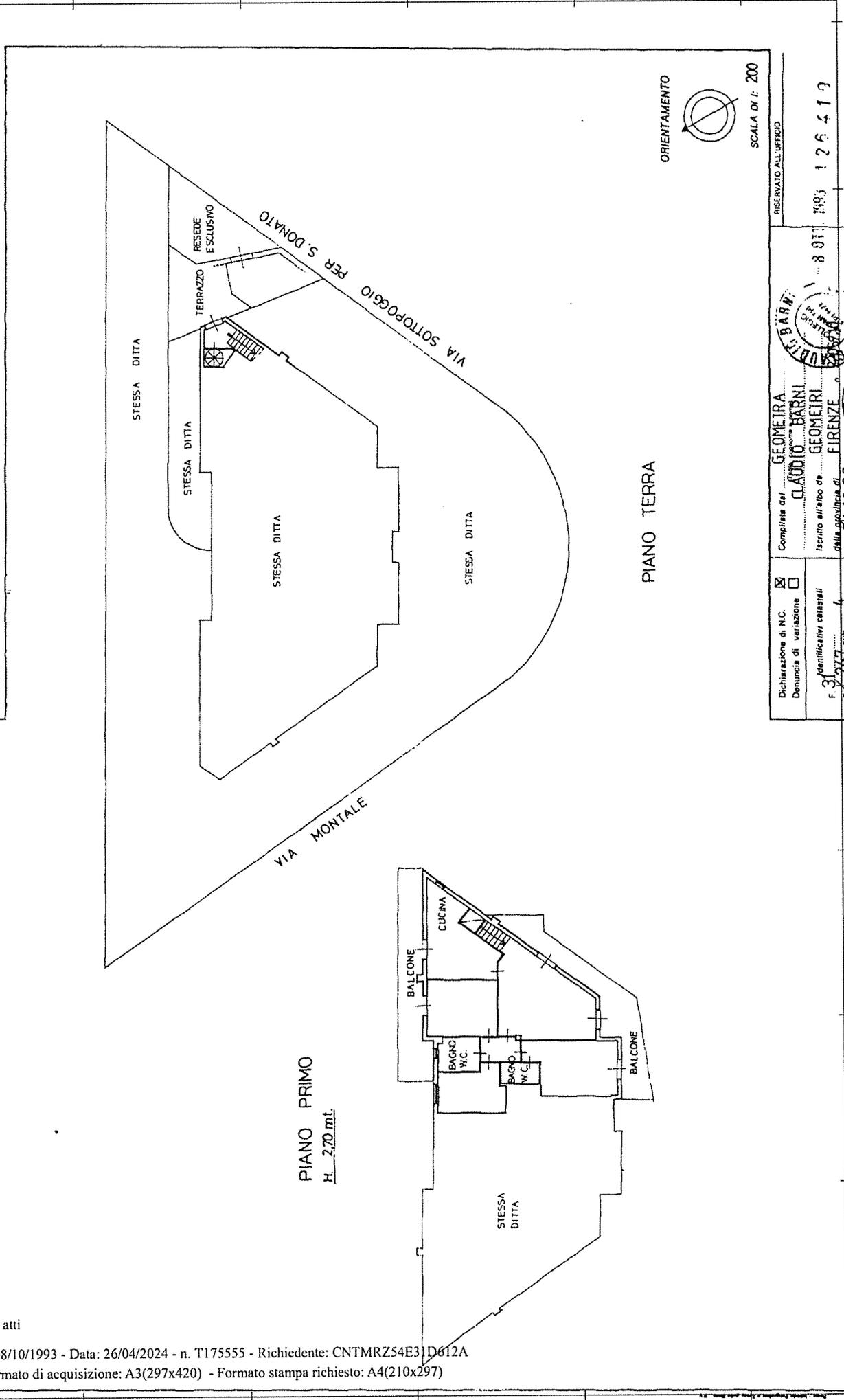
MODULARIO  
1. 10/1993



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (FDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN. CEU  
LIRE  
**905**

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....EMPOLI..... via.....SOTTOPOGGIO.....PER.....S.DONATO.....civ.....



Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Identificativi catastali  
 F. 3/247/27  
 n. 247/27  
 L. 10/10/93  
 L. 10/10/93

Completata dal  
**CLAUDIO BARNI**  
 Geometra  
 Iscritto all'Albo de  
 della provincia di  
**FIRENZE**  
 del 04-10-93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 8 OTT 1993 126419

Ultima planimetria in atti

