

# **TRIBUNALE DI FIRENZE**

## **Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dott.ssa.....**

**Ruolo Gen. N. 235/2024**

***“Condominio .....***

***/***  
 ***ASTALEGALE.NET***  
***.....”***

**UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN:**

**Via Gramsci n. 25b**

**Comune di Scarperia**

**Il C.T.U.**

Firenze, *Febbraio 2025*

Il sottoscritto **architetto Enrico Olivieri**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.5110, con studio nel Comune di Firenze in Via della Mattonaia n.26 (tel. 3292315513) è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa ....., nel procedimento **RG. 235/2024**, promosso da **"Condominio ....."** contro **"....."**.

\*\*\*\*\*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 03/12/2024 in un unico sopralluogo.

Al sopralluogo era presente l'incaricato dell'IS.Ve.G. Srl che ha redatto il verbale di rito.

In questa fase è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione.

## **Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:**

### **“Provveda a**

*1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificati catastali.*

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

### ***Descrizione catastale***

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Scarperia e San Piero  
– Servizi Catastali, il bene oggetto della presente relazione è accatastato ed intestato a:

- ....., proprietà per 1/1.

\*\*\*\*\*

Al Catasto Fabbricati del comune di Scarperia e San Piero, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- **Appartamento:** Foglio di mappa **65**, Particella **138**, Subalterno **501**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **Euro 383,47**.

\*\*\*\*\*

L'intestazione catastale è corretta, così come la quota di proprietà.

I dati catastali corrispondono e sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

I dati dell'intestatario corrispondono con quelli dell'esecutato.

La planimetria catastale risulta corretta. Si allega la planimetria catastale.

 \*\*\*\*\*  
ASTALEGALE.NET



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, .....).

### **PIGNORAMENTO**

Vi è un pignoramento con atto giudiziario del 03.09.2021, decreto ingiuntivo nota di iscrizione Registro Generale n. 39177, Registro Particolare n. 7222 del 19.09.2022, contro ..... e a favore Condominio .....

In allegato l'ispezione ipotecaria.

\*\*\*\*\*

 ASTALEGALE.NET

*3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

**PROVENIENZA**

La piena proprietà del bene oggetto di pignoramento è pervenuta al soggetto esecutato, a mezzo del seguente atto:

- a) Atto di compravendita notaio Pieri Barbara di Scarperia in data 17.07.2007 – Repertorio n. 6695 – n. 20837.1/2007 reparto PI di Firenze in atti dal 01.08.2007.

\*\*\*\*\*



4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne 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 DEI BENI**

#### ***Ubicazione dell'unità immobiliare.***

Trattasi di un quartiere ad uso civile abitazione, posto nel comune di Scarperia e San Piero, in via Antonio Gramsci n. 25b.

#### ***Caratteristiche generali dell'unità immobiliare.***

Il quartiere ad uso civile abitazione è posto al piano sesto ed ultimo piano di un più ampio fabbricato.

L'edificio ha la struttura portante in cemento armato; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono provviste di persiane; la copertura è piana.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

#### ***Consistenza.***

L'appartamento è composto da 4 vani, compresa cucina oltre il servizio igienico, due terrazze ed accessori.

Superficie catastale 118 mq (totale escluse aree scoperte 105 mq).

\*\*\*\*\*

5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

### **POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era occupato dall'esecutato.

\*\*\*\*\*

 ASTALEGALE.NET

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. 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, .....).

### **FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non sono in possesso di informazioni relative al presente quesito.

\*\*\*\*\*

 ASTALEGALE.NET

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 oneri di affrancazione o riscatto.

### **FORMALITA' DA CANCELLARE**

Si rimanda alla lettura delle certificazioni allegate.

\*\*\*\*\*



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.

### **SPESE GESTIONE**

Non sono in possesso di nessun tipo di informazioni.

Come rendiconto dell'amministratore di condominio, Geom. ...., si riporta di seguito la situazione debitoria dell'esecutato aggiornata:

D.I. n. 3670/2021 del 06/09/2021 € 17.570,24

D.I. n. 1380/2024 del 09/05/2024 € 17.644,93

D.I. n. 3660/2024 del 23/12/2024 € 20.439,21

Spese condominiali maturate successivamente all'ultimo D.I. e risultanti dai bilanci condominiali consuntivi al 31/12/2024: € 3.777,63

Pertanto, ad oggi, la somma complessiva dovuta al condominio dal Signor ..... ammonta ad € **59.432,01**.

\*\*\*\*\*



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

### **DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

Il fabbricato è stato costruito con:

- Pratica n. 1967/008 del 13/03/1967 per *“costruzione di appartamenti per civile abitazione”*;
- Pratica n. 1968/016 del 25/08/1968 per *“realizzazione edificio civile abitazione”*;

Successivamente per il fabbricato e l'unità immobiliare in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Condono prot. 8156 del 29/06/1987 con rilascio di provvedimento n. 1987/048 del 01/09/1994;
- DIA n. 2003/120 del 22/05/2003 prot. n. 6781 per *“modifiche interne”*;
- DIA n. 2007/027 del 23/01/2007 prot. n. 996 per *“opere di ristrutturazione edilizia per frazionamento”*;
- DIA n. 2007/027/V01 del 15/05/2007 prot. n. 5970 per *“variante finale”*.

\*\*\*\*\*

Dal sopralluogo non sono emerse difformità per le quali è necessaria la  
presentazione di pratica edilizia.

\*\*\*\*\*



*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 quadrato 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.*

### **VALORE DI MERCATO**

Nel caso in esame il sottoscritto ha provveduto, facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari presenti sull'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI per il 1° semestre del 2024; come risultato, per la zona B1/Centrale/Scarperia, per quanto riguarda la tipologia residenziale, abitazione di tipo civile, in stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla da un minimo di 1.250,00 euro/mq ad un massimo di 1.800,00 euro/mq di superficie lorda.

Si prenderà la superficie catastale che è sostanzialmente conforme a quella rilevata.

**Valore appartamento compreso terrazze**  
**= 118 mq x 1.800,00 euro/mq = 212.400,00 euro.**

\*\*\*\*\*

*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 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.*

**PREZZO BASE D'ASTA**

Propongo, relativo all'intera quota di proprietà del bene, il valore di:

**210.000,00 euro**

**valore appartamento**

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili, così come quelle riferire alla sanatoria.

 ASTALEGALE.NET  
\*\*\*\*\*



*12. Precisare se il bene possa risultare 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 sono ubicati in zona Scarperia, zona centrale del comune di Scarperia e San Piero. La zona è provvista dei principali servizi.

Il bene possiede una discreta potenzialità nell'attuale mercato immobiliare.

\*\*\*\*\*



*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.*

### **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Date le continue e recenti variazioni in materia riguardanti il regime impositivo della vendita, questa necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

\*\*\*\*\*



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

**RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**

**- Lotto Unico -**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

 ASTALEGALE.NET

**II C.T.U.**