

TRIBUNALE DI FIRENZE



Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
(ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 82/2021)**



Sig.ra Xxxxx Xxxxx
contro

Sig.ra Xxxxx Xxxxx e Sig.ra Xxxxx Xxxxx

Prossima udienza: **28/02/2023**

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura D'Amelio



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it



SOMMARIO:

SOMMARIO:	2
INCARICO:	3
QUESITI:	4
PREMESSA	8
ELENCO DEI BENI IN OGGETTO	8
RELAZIONE PERITALE	10
Premessa	10
APPARTAMENTO IN VILLA.....	10
<u>in Reggello, loc. Leccio, via Ciro Menotti n°4.....</u>	10
1) Identificazione del bene, confini e dati catastali.....	10
2) Estremi dell'atto di pignoramento	12
3) Estremi dell'atto di provenienza.....	13
4) Descrizione del bene.....	14
Contesto.....	14
Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico)	15
Unità abitativa: descrizione, consistenza e finiture	15
Stato di manutenzione	18
5) Stato di possesso del bene	18
6) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente	19
7) Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....	19
ISCRIZIONI:.....	20
TRASCRIZIONI:.....	20
8) Regolarità edilizia e urbanistica	21
9) Valore dell'immobile	22
Criteri estimativi.....	22
Assunzioni ed eventuali condizioni limitative	24
Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare.....	24
Analisi del mercato.....	24
Analisi del segmento di mercato	24



Dati di confronto, analisi del mercato e ricerca comparabili.....	25
Applicazione dei procedimenti di valutazione	25
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:.....	27
Stima del valore dell'immobile:.....	30
Prezzo a base d'asta	32
10) Appetibilità del bene sul mercato.....	32
Appetibilità del bene sul mercato	32
Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità.....	32
11) – Riepilogo in caso di più lotti	33
12) – Tabella riepilogativa come da schema fornito	33
ALLEGATI:.....	33

INCARICO:

La sottoscritta Arch. Cristina Bardelloni nata a Civitavecchia l'11/04/1964, C.F. BRDCST64D51C773R, P.I. 04724300480, iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8882 ed all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 4837, con studio in Firenze Via G.C. Vanini n.9, nominata Esperto Estimatore nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito il 16/10/2020. Il Giudice, nel formulare il quesito di seguito descritto, indicava termine per il deposito della relazione al **07/03/2022**, (almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita indicata per il **05/04/2022**). A seguito della disposizione da parte del Giudice della riunione del procedimento 82/2021 con il 282/22¹, in data **20/10/2022 il Giudice disponeva la redazione di una relazione integrativa e indicava il termine per il deposito della stessa al 18/01/2023** (90 giorni dalla disposizione).

Il giudice **ordina** all'esperto:

1) 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 e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i

¹ A seguito di nuova procedura per il pignoramento di beni che risultavano precedentemente esclusi

debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento.

5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.

6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.

QUESITI:

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

“Provveda a



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

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso 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/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano



registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

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

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

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità



di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12 precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e; -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; -fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria



(NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); -gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con parti colare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati. B) Autorizza Il C.T.U. - all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode.

PREMESSA

Il presente elaborato peritale, a seguito della riunione tra i **procedimenti E.I.82-2021 e E.I.282-2022**, è stato redatto a integrazione di una prima relazione deposita in data **7 marzo 2022**. La stima del bene principale (l'appartamento in villa, identificato con la lettera A) è quindi riferita alla suddetta data di deposito, in quanto l'oggetto dell'integrazione richiesta è la stima dei soli beni successivamente pignorati e oggetto del procedimento E.I. 282/2022 (identificati con la lettera B). Pertanto, la stima precedentemente eseguita sull'appartamento, con la presente relazione, viene integrata secondo il valore aggiunto dai beni successivamente pignorati (di cui alla lettera B).

ELENCO DEI BENI IN OGGETTO

- A. Appartamento in villa:** piena proprietà per l'intero dell'unità immobiliare sita nel comune di Reggello, loc. Leccio, via Ciro Menotti n°4 contraddistinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al **foglio 55 particella 12, sub.500, categoria A/8, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 270 m², rendita € 764,36 piano S1-T, graffato alla particella 222 sub. 500.**

Proprietà intestate a:

XXXX XXXX nata a XXXXXXXX (FI), oggi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il xx/xx/19xx, cf: XXXXXXXXXXXXXXXX

B. **Resede condominiale:** quota parte di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel comune di Reggello loc. Leccio, via Ciro Menotti n°4 contraddistinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al

- **Foglio 55 particella 223 sub. 503**, categoria F/1, consistenza 103 m², di proprietà per 172/1000 della Sig.ra XXXXX XXXXX;
- **Foglio 55 particella 223 sub. 504**, categoria F/1, consistenza 46 m², di proprietà per 10633/100000 della Sig.ra XXXXX XXXXX;
- **Foglio 55 particella 223 sub. 517**, categoria F/1, consistenza 206 m², di proprietà per 1/8 della Sig.ra XXXXX XXXXX;
- **Foglio 55 particella 223 sub. 519**, categoria F/1, consistenza 57 m², di proprietà per 172/1000 della Sig.ra XXXXX XXXXX;
- **Foglio 55 particella 223 sub. 520**, bene comune non censibile.

Proprietà intestate a:

XXXX XXXX nata a XXXXXXXX (Xx), oggi XXXXXXXX (Xx), in data xx/xx/19xx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

La Sig.ra XXXXX XXXXX ha acquisito la proprietà dell'unità **immobiliare A** in virtù della costituzione di un TRUST immobiliare, in cui detta proprietà veniva trasferita alla Sig.ra XXXXX XXXXX dalla Sig.ra XXXXX XXXXX (XXXXX di XXXXX XXXXX), nata a XXXXXXXX (Xx), oggi XXXXXXXX (Xx), in data xx/xx/19xx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, , residente in XXXXXXXX (FI), via XXXXXXXX n°xx. L'atto notarile di costituzione del TRUST è stato effettuato in data 24/03/2020 e registrato con nota di trascrizione presso l'Ufficio provinciale di Firenze – Agenzia delle Entrate in data 26/03/2020 R..12139 R.P.8711.

Le unità immobiliari del **punto B**, non essendo state inserite nel Trust a favore della Sig.ra XXXXX XXXXX, risultano intestate alla Sig.ra XXXXX XXXXX.

Da qui in avanti la Sig.ra XXXXX XXXXX sarà indicata come “trustee” e la Sig.ra XXXXX XXXXX come “disponente” dell'immobile A.

RELAZIONE PERITALE

Premessa

La sottoscritta premette, ai fini della redazione della presente relazione, che:

- In data **25/10/2021** è stato effettuato il sopralluogo di rito presso l'immobile ubicato **nella frazione di Leccio nel Comune di Reggello** alla presenza della Sig.ra Xxxxx Xxxxx, (disponente dell'appartamento) insieme ad un incaricato dell'Isveg nella persona del Sig. [REDACTED]. In tale occasione sono stati effettuati tutti i rilievi di prassi.
- Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti rituali presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio del Condonò del Comune di Reggello, l'Agenzia del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze, la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Reggello.
- È stata eseguita indagine di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima rispettivamente ubicati a Reggello e zone limitrofe.
- In data **31/01/2021** è stata depositata dalla scrivente specifica istanza in cui si rilevava la mancanza del pignoramento delle unità immobiliari del punto B facenti parte del resede a comune e intestate alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx (non essendo state inserite nel Trust a favore della Sig.ra Xxxxx Xxxxx).
- In data **07/03/2022** è stata depositata dalla scrivente la prima perizia estimativa che non teneva conto delle suddette unità immobiliari del punto B.
- In data **20/10/2022**, il Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio ha riunito la procedura con la nuova E.I.282/22 che prevede il pignoramento delle proprietà del punto B, disponendo la redazione di una nuova relazione che, per una più comprensibile lettura e comprensione, viene integrata, costituendo un unico documento con quella precedentemente redatta.

APPARTAMENTO IN VILLA

in Reggello, loc. Leccio, via **Ciro Menotti n°4**

1) Identificazione del bene, confini e dati catastali

- A. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale sito in Reggello (FI), loc. Leccio, via **Ciro Menotti n°4**, intestata alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (Xx), oggi Xxxxxxxx (Xx), in data xx/xx/19xx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXX, contraddistinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al **foglio 55 particella 12, sub.500, categoria A/8, classe 1, consistenza**

8 vani, superficie catastale 270 m², rendita € 764,36 piano S1-T, graffato alla particella 222 sub. 500². Confini: altre proprietà.

La planimetria catastale³ in atti dell'unità immobiliare risulta corrispondente allo stato dei luoghi visionati. La descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportati nell'atto di pignoramento e corrispondono a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

B. Quota parte di proprietà delle unità immobiliare ad uso ente urbano sito in Reggello (FI), loc. Leccio, via Ciro Menotti n°4, intestata alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (Xx), oggi Xxxxxxxx (Xx), in data xx/xx/19xx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXX, contraddistinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al⁴:

- **Foglio 55 particella 223 sub. 503**, categoria F/1, consistenza 103 m², di proprietà per 172/1000 della Sig.ra Xxxxx Xxxxx;
- **Foglio 55 particella 223 sub. 504**, categoria F/1, consistenza 46 m², di proprietà per 10633/100000 della Sig.ra Xxxxx Xxxxx;
- **Foglio 55 particella 223 sub. 517**, categoria F/1, consistenza 206 m², di proprietà per 1/8 della Sig.ra Xxxxx Xxxxx;
- **Foglio 55 particella 223 sub. 519**, categoria F/1, consistenza 57 m², di proprietà per 172/1000 della Sig.ra Xxxxx Xxxxx;
- **Foglio 55 particella 223 sub. 520** bene comune non censibile collegato all'unità A.

Queste particelle (meglio rappresentate nel successivo schema grafico), sono state pignorate a seguito del **procedimento E.I.282/2022 riunito poi all'E.I.82/2021**.

² Vedi "All.3"

³ Vedi "All.4"

⁴ Vedi "All.10"

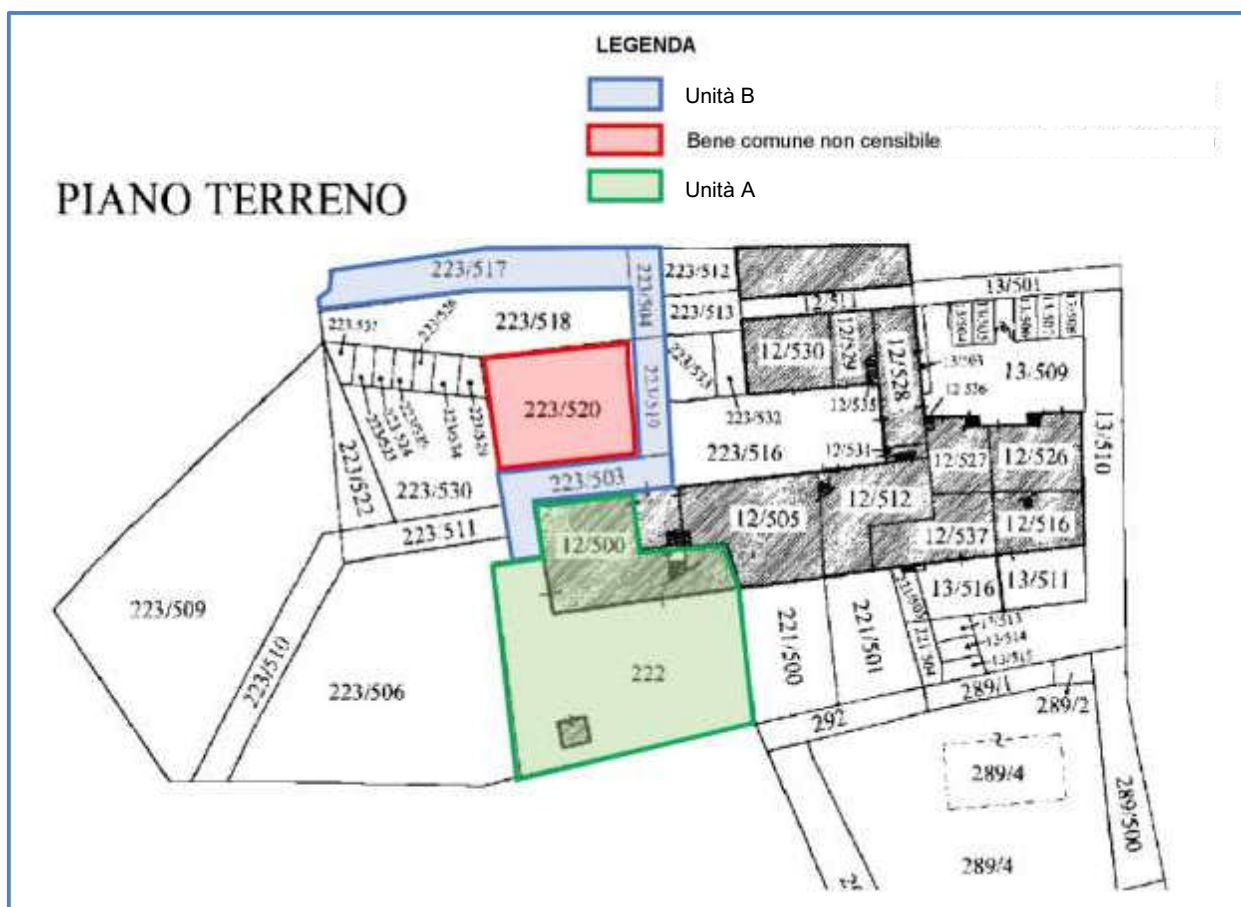


Figure 1 _ schema grafico delle unità immobiliari

2) Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento contro la Sig.ra Xxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (Xx), oggi Xxxxxxxx (Xx), in data xx/xx/19xx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXX, da parte della Sig.ra Xxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (Xx), in data xx/xx/19xx, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXX, e residente in Xxxxx, loc. Xxxxx, via Xxxxx n°xx, è stato notificato in data 15/03/2021 a Xxxxx Xxxxx tramite consegna a mano nella persona del Sig. Xxxxx Xxxxx, qualificatosi come figlio della Sig.ra Xxxxx Xxxxx, presso la residenza della stessa in Xxxxx, via Xxxxx n°xx. Detto atto di pignoramento riguarda **“il diritto di proprietà piena ed esclusiva della Signora Xxxxx Xxxxx, (...), del bene immobile sopra descritto, sito in Reggello – Frazione Leccio (FI), via Ciro Menotti n°4 (cap 50066), rappresentato al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune con foglio 55, particella 12, subalterno 500 graffato con foglio 55, particella 222, subalterno 500, natura/categoria A/8 (abitazione in ville)”** ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di

Pubblicità immobiliare di Firenze in data 19/03/2021 R.G.11467 R.P.8100, in virtù dell'atto rep.268/2021 del 15/03/2021.

Il presente procedimento è stato successivamente oggetto di integrazione a seguito di riunione con il procedimento n°282/2022.⁵ Non essendo più accessibile il fascicolo telematica, non è stato possibile estrarre l'atto di pignoramento riferito alla nuova procedura, è stato provveduto ad estrarre copia della trascrizione⁶ presso i servizi di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle entrate ufficio provinciale di Firenze. Trattasi di verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data 18/10/2022 R.P. 31891 R.G. 44258, in virtù dell'atto redatto da Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 746/2022 del 22/07/2022.

3) Estremi dell'atto di provenienza

Alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx il bene in oggetto è pervenuto tramite atto pubblico di trasferimento di beni in Trust⁷ del 24/03/2020 Rep. N° 11063 presso il Notaio Giovanni Cerbioni con studio in Lastra a Signa (FI) e registrato in data 26/03/2020 (n.8710.1/2020).

Precedentemente il bene era pervenuto alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx (attuale disponente) tramite atto pubblico di compravendita⁸ del 19/01/2018 Rep. N° 12717 presso il Notaio Rita Abbate con studio in Reggello (FI) e registrato in data 25/01/2018 (n.2393.1/2018)

⁵ Vedi "All.14"

⁶ Vedi "All.16"

⁷ Vedi "All.5".

⁸ Vedi "All.6".

4) Descrizione del bene

Contesto

L'unità immobiliare in oggetto si trova in via Ciro Menotti, località Leccio, piccola frazione del Comune di Reggello, situata a Nord-Ovest rispetto al centro storico del paese, a Est rispetto al fiume Arno e a Sud rispetto al Comune di Rignano sull'Arno. L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale che collega la frazione di Leccio con il centro del comune di Reggello; l'accesso al fabbricato avviene tramite un ponticello carrabile, sopra un fosso che costeggia la predetta strada, che conduce ad un resede ad uso condominiale. La zona è prevalentemente residenziale, con una urbanizzazione risalente indicativamente alla prima metà del '900. Nella stessa frazione, a poca distanza dall'unità immobiliare in oggetto, è presente il centro commerciale outlet "The Mall". I servizi primari e secondari risultano piuttosto rarefatti, ad eccezione dell'indotto commerciale e produttivo che il suddetto centro commerciale ha apportato a tutta l'area.



L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, di epoca remota, articolato in più blocchi (stilisticamente diversi tra loro) e libero su tutti i lati. L'edificio è circondato sia da spazi condominiali che da resedi ad uso privato.

L'ingresso all'ampio resede condominiale, superato il ponticello, avviene da una tettoia con struttura portante in muratura e legno e rivestimento in laterizio, su cui affacciano alcuni ingressi alle unità immobiliari facenti parte del condominio "La Loggia". Detto resede è in parte utilizzato come area di parcheggio.

I prospetti del fabbricato, limitatamente alla porzione di cui fa parte l'unità in oggetto, hanno caratteristiche classicheggianti, riferibili all'epoca di costruzione: le facciate risultano intonacate e arricchite da cornici in pietra alle finestre. Il prospetto principale è caratterizzato da un portone d'ingresso condominiale ad arco, corredato da cornice in bugnato e sormontato da uno stemma, da inferriate alle finestre del piano terra, da un secondo portone privato sempre ad arco con cornice in pietra e dalla presenza di una colonna antica a sezione esagonale in pietra serena, incastrata nella muratura; in copertura è presente una vecchia edicola, oltre ad una serie di comignoli di diversa epoca e conformazione. Analogamente il prospetto tergale, affacciante su

resede privati, è caratterizzato da cornici in pietra alle finestre dei piani superiori e da inferriate alle finestre al piano terra. Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante con copertura a falde inclinate e manto in laterizio; nell'angolo Sud-Ovest è presente un importante barbacane in pietra.

Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico)

Il fabbricato risulta ubicato in zona extraurbana “sottozona E7: Agricola di pianura” (art.38 delle NTA), in “Sottozona: area di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica” (art.41 delle NTA) ed infine ricade in “Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale” (art.53 delle NTA).



Figure 2_Estratto del Regolamento Urbanistico

Unità abitativa: descrizione, consistenza e finiture⁹

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano terra e seminterrato del complesso immobiliare denominato “La Loggia”, con accesso sulla destra, rispetto al portone d'ingresso condominiale. Dall'androne, caratterizzato da pavimentazione in cotto e dal soffitto archivoltato, si accede all'appartamento e alla scala condominiale.

Il portone d'ingresso dell'unità immobiliare, impreziosito da un'imponente cornice in pietra serena con uno stemma sull'architrave; immette in un ampio ingresso caratterizzato dalla presenza del soffitto voltato. Da detto ingresso è possibile accedere al piano seminterrato ad uso cantine e, tramite uno stretto

⁹ Vedi “All.2”

corridoio, al vano cucina, che si affaccia sul resede tergale e presenta un soffitto a voltine e pareti variamente decorate. I mobili della cucina sono realizzati in muratura con piani di lavoro in pietra.

A destra della cucina, rispetto all'ingresso, è presente un disimpegno che separa una camera ed un servizio igienico; il servizio igienico, finestrato, è dotato di lavabo, wc e doccia ed è caratterizzato da pavimentazione in gres porcellanato e da rivestimento in piastrelle solamente nella doccia per un'altezza di circa 2,00m. La camera attigua, anch'essa caratterizzata da soffitto a voltine e da pareti dipinte, ha accesso direttamente sul resede tergale, tramite una scaletta esterna metallica; sulla sinistra rispetto alla porta d'ingresso, nascosta da un armadio, è collocata la caldaia a gas.

Dalla cucina, sulla sinistra rispetto all'ingresso, si entra in un ampio soggiorno, dotato di camino sull'angolo Nord-Est e caratterizzato da pareti decorate con finta boiserie per un'altezza di circa 1,00m e da soffitto con struttura portante a vista in travi, travetti e tavolato di legno.

Superato il soggiorno, sull'ala est dell'appartamento, si accede ad un secondo servizio igienico di passaggio e, a seguire, alla camera. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia in muratura; è caratterizzato da pavimenti in cotto, rivestimento in piastrelle nel vano doccia, pareti decorate e soffitto con struttura portante a vista in travi, travetti e tavolato di legno. Sulla parete confinante con la camera limitrofa sono presenti due nicchie. Dal piccolo disimpegno presente tra il bagno e la camera è possibile accedere a un ripostiglio-sottoscala e alla camera da letto, caratterizzata da pareti decorate e da soffitto con struttura lignea a vista dipinta con colore chiaro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico singolo con radiatori in ghisa, la pavimentazione è in cotto in tutti gli ambienti, ad eccezione di uno dei servizi igienici sopra descritti, gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, dotati di vetrocamera, ad esclusione dell'infisso, che dalla camera limitrofa alla cucina conduce all'esterno, che è in metallo. Tutte le aperture esterne sono dotate di inferriate esterne; non è presente un impianto di raffrescamento né un impianto citofonico.

Dal vano ingresso, come precedentemente descritto, si accede alle cantine, mediante una scaletta metallica; la prima cantina è dotata di accesso carrabile sul resede principale e di una finestra prospiciente il fronte laterale. Le pareti del vano non sono intonacate e mostrano la struttura in muratura portante a vista con tracce di archi in laterizio incastonati nella muratura stessa.

Sulla sinistra, scendendo un'ulteriore scala si trovano altri due ambienti ad uso cantina: il primo, dotato di un'altezza pari a circa 2,95m, è caratterizzato da soffitto con volta in mattoncini di laterizio a vista, da muratura portante a vista ed ha due aperture lucifere, una nella parete a Sud e l'altra in quella ad Ovest. Il secondo ambiente, con altezza più bassa, pari a circa 1,95m, è contraddistinto da soffitto a volta a botte in mattoncini di laterizio a vista e muratura portante a vista; detto ambiente è dotato di un'apertura lucifera lungo la parete Nord. In questi ultimi due vani non è stato rilevato l'impianto elettrico.

Completa la proprietà un ampio resede tergale, ad uso giardino, accessibile direttamente dall'appartamento mediante due porte finestre: una in corrispondenza della camera attigua alla cucina e l'altra posizionata in corrispondenza del servizio igienico limitrofo al soggiorno. Il giardino è dotato di un percorso in battuto di cemento, costeggiante il fabbricato che conduce ad un ripostiglio esterno, posto in prossimità dell'angolo Sud del giardino, e ad un pergolato collocato in posizione quasi centrale, frontalmente al vano porta dell'appartamento. Il ripostiglio esterno ha struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate con rivestimento in laterizio e pavimentazione in cotto; è dotato di due finestre con infisso in metallo e vetro, mentre non risulta essere presente alcun infisso nel vano porta.

Nel giardino sono presenti una casetta in legno per gli attrezzi, posizionata su una pedana in cemento, e un pergolato con struttura portante e copertura in cannicciato e telo fibro-sintetico. Il perimetro del giardino è delimitato da una siepe e da una recinzione con rete fibro-sintetica verde.

Farebbe parte della proprietà, secondo quanto riferito dalla Sig.ra Xxxxx Xxxxx, un posto auto nel resede principale, che però non risulta di proprietà esclusiva, ma inserito in aeree a servizio del Condominio. Sempre secondo quanto riferito dalla Sig.ra Xxxxx Xxxxx, risulta che la copertura dell'immobile abbia problemi di infiltrazioni. Gli impianti, da un esame a vista, sembrano in normali condizioni di funzionalità, pur non essendo stato reperita alcuna conformità né potuto procedere ad alcuna verifica tecnica degli stessi.

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto si riporta nella seguente tabella il riepilogo indicativo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla base della planimetria catastale e della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico e l'Ufficio del condono del Comune di Reggello, riverificate a campione nel sopralluogo eseguito presso l'abitazione. Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in riferimento alla norma UNI 10750 (sostituita dalla UNI en 15733) e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). La superficie lorda è stata conteggiata comprendendo muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti fino ad un massimo di 50 cm. Sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo si tiene conto dell'intera superficie dei muri perimetrali.

CONTEGGIO INDICATIVO SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

UNITA' IMMOBILIARE A - appartamento

Descrizione	Superficie m ²	Coefficiente	
Appartamento	195 m ²	1	195
Cantine	133 m ²	0,35	46,55
Resede tergale	620 m ²		

	fino a 25 m ²	0,1	2,5
	Oltre 25 m ² (595)	0,03	17,85
Annesso esterno	11 m ²	0,4	4,4
TOTALE			266,3

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

Le unità immobiliari del punto B., costituendo porzioni di resede di proprietà a comune con terzi e di utilizzo condominiale, non vengono considerate nel calcolo delle superfici lorde commerciali in quanto, per le esigue quote parti di proprietà, hanno una consistenza ininfluyente per la determinazione della superficie commerciale stessa.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è di livello medio con materiali rifiniture di qualità medio-alta. Gli ambienti delle cantine risultano invece in stato di manutenzione basso, con presenza di umidità e mancanza di manutenzione ordinaria. Esternamente la manutenzione dell'immobile è di livello normale, con intonaci visivamente intatti; necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria il portone d'ingresso, l'androne condominiale e, secondo quanto riferito dalla disponente, la copertura.

5) Stato di possesso del bene

La proprietà dell'appartamento (immobile A.) risulta intestata alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx (trustee), ma utilizzato come disponente dalla sorella, Sig.ra Xxxxx Xxxxx ivi residente¹⁰, precedente proprietaria prima del trasferimento del bene tramite costituzione di Trust alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx. I restanti beni (immobili B.) risultano intestati, per la relativa quota parte, alla Sig.ra Xxxxx Xxxxx.

La Sig.ra Xxxxx Xxxxx non è residente presso l'immobile in oggetto.¹¹

Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere sull'immobile contratti di locazione né di comodato¹².

¹⁰ Vedi "All.7"

¹¹ Vedi "All.7"

¹² Vedi "All.8"

6) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente

L'amministratore pro tempore (Studio Valeriani), a seguito delle molteplici pec¹³ e le numerose telefonate ha provveduto ad inviare la documentazione e le informazioni richieste solo in data 04/04/2022:

- “1. Le confermo che ho redatto il bilancio consuntivo gestione 11.12.2020/10.12.2021, ma ancora non è stato approvato in assemblea, l'importo che deriva da tale bilancio da pagare dalla signora Xxxxx Xxxxx è di € 372,87, mentre per la gestione preventiva 11.12.21/10.12.22 è stato previsto un importo da pagare per tutto l'anno di € 581,36.
2. Nell'assemblea del 15.09.2020 è stato deliberato quanto segue, anche se per ora non è stato dato nessun incarico a ditta per procedere ai lavori
“I Condomini chiedono inoltre di far fare un impianto citofonico e l'apertura con apriporta, impianto scale e tastiera Condominiale”
3. Il condominio si è costituito da circa 3 anni e non ci sono importi a debito maturati dalla signora Xxxxx Xxxxx, per adesso solo un debito di € 372,87 come riportato nel punto n. 1.
4. Non ci sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato da parte del condominio da quando sono in carica (11.12.19). Non sono a conoscenza di altri procedimenti giudiziari privati nei confronti della signora Xxxxx Xxxxx.
5. I millesimi della tabella generale sono 171,670/1000,000.”¹⁴

A seguito della richiesta di integrazioni del 20/10/2022, è stato chiesto allo Studio Valeriani, mediante Pec, l'aggiornamento delle posizioni condominiali delle Sig.re Xxxx e Xxxxx Xxxxx, mai pervenute.

7) Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Da quanto riportato nella certificazione presente in atti sull'immobile A. (appartamento) risultano le seguenti formalità¹⁵:

¹³ Vedi “All.11”

¹⁴ Vedi “All.13”

¹⁵ Vedi “All.12”.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto redatto da Notaio Dott.ssa Rita Abbate del 19/01/2018 Rep. 12718/10199, iscritto presso l’Agenzia del Territorio di Firenze in data 25/01/2018 R.P. 438 R.G. 3288.

TRASCRIZIONI:

- Atto preliminare di compravendita, trascritto presso l’Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data 22/07/2015 R.P. 19356 R.G. 26271, con atto redatto da Notaio Dott.ssa Rita Abbate del 13/07/2015 Rep. 10050/8121.
- Atto di compravendita, trascritto presso l’Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data 25/01/2018 R.P. 2393 R.G. 3287, con atto redatto da Notaio Dott.ssa Rita Abbate del 19/01/2018 Rep. 12717/10198.
- Atto di trasferimento di beni in trust, trascritto presso l’Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data 26/03/2020 R.P. 8710 R.G. 12138, con atto redatto da Notaio Dott. Giovanni Cerbioni del 24/03/2020 Rep. 11063/7477.
- Atto di costituzione di vincolo, trascritto presso l’Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data 26/03/2020 R.P. 8711 R.G. 12139, con atto redatto da Notaio Dott. Giovanni Cerbioni del 24/03/2020 Rep. 11063/7477.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l’Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data 19/03/2021 R.P. 8100 R.G. 11467, in virtù dell’atto redatto da Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 268/2021 del 15/03/2021.

Per quanto riguarda gli immobili del punto B. (resede a comune) risultano inoltre le seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l’Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data 18/10/2022 R.P. 31891 R.G. 44258, in virtù dell’atto redatto da Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 746/2022 del 22/07/2022¹⁶.

¹⁶ Vedi “all. 16”

Le spese di cancellazione¹⁷ a carico della procedura sono indicativamente di € 294,00¹⁸ per cancellare il pignoramento dell'unità immobiliare A (appartamento), di altre € 294,00¹⁹ per cancellare il pignoramento delle unità immobiliari B. (resede a comune) e di € 2.114,00²⁰ (su un valore di ipoteca di € 404.000,00) per cancellare l'ipoteca volontaria iscritta in data 25/01/2018 R.P. 438 R.G. 3288.

8) Regolarità edilizia e urbanistica

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Reggello sull'unità immobiliare in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione Edilizia n°10/1999** del 28/01/1999, presentata in data 25/01/1999 dalla precedente proprietaria, Sig.ra ██████████ per modifiche interne;
- **Autorizzazione Edilizia n°47/1999** del 21/06/1999, presentata in data 20/05/1999 dalla precedente proprietaria, Sig.ra ██████████ per opere di straordinaria manutenzione alla copertura del fabbricato;
- **Comunicazione di Inizio Lavori di attività di edilizia libera n°32870/2015** per opere di restauro e risanamento conservativo all'appartamento;
- **Comunicazione di Inizio Lavori di attività di edilizia libera n°21317/2016** per posa in opera di tubazione esterna in rame.

Da un confronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici reperiti nell'ultima pratica edilizia autorizzata²¹ si evince che lo stato attuale dei luoghi risulti sostanzialmente conforme a quanto rappresentato, con alcune lievi difformità relative ad un diverso posizionamento sia della scala metallica interna (che dall'ingresso conduce alla cantina) che dell'altra scala esterna, anch'essa metallica, che da una

¹⁷ Le spese indicate andranno necessariamente riverificate al momento dell'aggiudicazione nelle sedi opportune e sono comunque riferite alla cancellazione dell'ipoteca complessiva, anche se gravante su più beni, e non ripartite sulle singole unità immobiliari.

¹⁸ Dato da: imposta fissa di € 200 + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

¹⁹ Dato da: imposta fissa di € 200 + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

²⁰ Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

²¹ Vedi "All.10"

delle camere conduce al resede tergal. Inoltre, il pergolato²² e la casetta in legno presenti nel giardino non risultano legittimati da alcuna pratica edilizia. Per la regolarizzazione di quanto sopra rilevato, anche a seguito di un colloquio intercorso con l'ufficio edilizia privata del Comune di Reggello,²³ si ipotizza la redazione di una pratica in sanatoria che possa legittimare la diversa conformazione delle due scalette metalliche e la realizzazione del pergolato, con il pagamento di una sanzione di €1.000,00 oltre a €100,00 di diritti di segreteria. A questi costi vanno aggiunti gli oneri professionali per la redazione della pratica che vengono stimati indicativamente in €1.500,00 oltre iva e cap.²⁴

Per quanto riguarda il manufatto in legno, essendo rimovibile e di superficie inferiore a 9 m, può essere ritenuto un'opera trascurabile ai fini urbanistici, non soggetta alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

Non è stata reperita nessuna attestazione di agibilità/abitabilità.

9) Valore dell'immobile

Criteri estimativi

Il criterio di stima è il **valore di mercato** che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la

²² Il pergolato, per essere definito tale, deve avere una copertura ombreggiante e permeabile. Nel caso fosse stata inserita sulla copertura del pergolato una lastra impermeabile, tipo plexiglass o altro, (evenienza che non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo) questa dovrebbe essere rimossa

²³ Nella persona del Geom. Piantini

²⁴ Gli oneri professionali risultano soggetti a variazione in quanto, essendo state abrogate nel 2012 le tariffe professionali, i costi della prestazione dipendono esclusivamente da una trattativa su libero mercato tra professionista e committente

valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

"...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...tra un acquirente..." si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

"...un venditore..." non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

"...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti ..."

fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un calore speciale;

"...dopo un'adeguata attività di marketing..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

"... e senza alcuna costrizione." Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un



acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare

Analisi del mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. **Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari a destinazione residenziale tipo privato, in edifici con tipologia di appartamento in villa di remota realizzazione, siti nella zona di Leccio nel Comune di Reggello con categoria catastale A7 o A8.**

Sono state ricercate compravendite avvenute recentemente che appartenessero allo stesso segmento di mercato ma, nonostante lunga e accurata ricerca, non sono state reperite compravendite con caratteristiche similari al bene oggetto di stima. Altresì sono stati trovati due annunci di vendita (*asking prize*) che corrispondevano al segmento di mercato del bene oggetto di stima. Al prezzo degli annunci è stata applicata una riduzione prevista per la normale trattabilità del bene, utilizzando i dati medi desunti dal sondaggio congiunturale sulle abitazioni in Italia della Banca d'Italia.

Dati di confronto, analisi del mercato e ricerca comparabili

Il campione di dati immobiliari, acquistati da operatori professionali, è costituito da due appartamenti, uno è costituito da una porzione di villa posta in prossimità della frazione Leccio dotata di giardino, con finiture interne e caratteristiche molto simili all'immobile oggetto di stima, l'altro riguarda un appartamento ubicato nella stessa villa dove si trova l'unità oggetto di stima.

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), il metodo finanziario (*income approach*) e il metodo dei costi (*cost approach*).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto



rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. E' stato effettuato dal valutatore una verifica in loco per il calcolo della SEL.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc)
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (rampe, balconi, terrazzi ed aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		SUBJECT
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	S
IDENTIFICATIVO	terratetto in villa	appartamento in villa	appartamento in villa
PREZZO "ASKING PRICE"	€ 285'000,00	€ 175'000,00	?
PREZZO DI VENDITA O ADEGUATO ²⁵	€ 257'355,00	€ 158'025,00	
DATA (MESE)	0	0	0
SUP. PRINCIPALE	160,00	110,00	195,00

²⁵ Secondo i dati desunti dal sondaggio congiunturale sulle abitazioni in Italia della Banca d'Italia

SUP. CANTINA	0,00	0,00	133,00
SUP.RESEDE ESCLUSIVO OLTRE 25 MQ	125,00	0,00	595,00
SUP.RESEDE ESCLUSIVO FINO A 25 MQ	25,00	0,00	25,00
SUP. POSTO AUTO ESTERNO	12,00	24,00	0,00
SUP. VANI ACCESSORI ESTERNI	0,00	0,00	11,00
SERVIZI IGIENICI	2	2	2
LIVELLO DI PIANO	0	2	0
STATO DI MANUTENZIONE	3	3	3
SUP. COMMERCIALE	171,05	119,60	266,30

Analisi del Segmento di Mercato	
<i>Indice e informazione</i>	
Andamento del mercato immobiliare saggio variazione annuale dei prezzi rivalutazione = -	0%
Rapporto mercantile cantina/SUL	35%
Rapporto complementare area/immobile	10%
Rapporto complementare area/immobile oltre 25 mq	3%
p(LIV)/PRZ	-0,02
Rapporto mercantile posto auto esterno	40%
Rapporto mercantile vani accessori esterni	40%
Costo servizio igienico a nuovo (euro)	8'000,00
- vetustà media del servizio subiet (anni)	10
- vita utile servizio igienico (anni)	20
Costo unitario intervento manutenzione per portare da minimo a massimo (Euro/mq.)	1'200,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:

- **DATA (DAT):** il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali. Nel caso specifico, avendo attinto agli *asking price* per mancanza di compravendite recenti eseguite sullo stesso segmento di mercato, il prezzo di vendita viene considerato contestuale alla redazione della stima

- **Superficie principale:** il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale. Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità. In questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.
- **Cantine:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Rapporto complementare area esterna/immobile:** pari al 10% (1/10) fino a 25 mq e al 3% sulle superfici eccedenti
- **Posto auto esterno:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Superficie vani accessori esterni:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Servizio:** il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione è nuovo pari a 8.000 euro, la vita economica in media è posta pari a 10 anni essendo l'età effettiva pari a 20 anni, il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare.
- **Stato di manutenzione:** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al mq per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0= mediocre; 1= sufficiente; 2=buono; 3= ottimo. Lo stato di manutenzione dei comparabili è stato desunto dall'iter delle pratiche edilizie riscontrato sui contratti di compravendita.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO MARG. DATA	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO MARG. SUP. PRINC.	€ 1'504,56	€ 1'321,28
PREZZO MARGINALE SUP. PRINC.	€ 1'321,28	€ 1'321,28
PREZZO MARGINALE SUP. CANTINE	€ 462,45	€ 462,45
PREZZO MARGINALE SUP. RESEDE OLTRE 25 MQ	€ 39,64	€ 39,64
PREZZO MARGINALE SUP. RESEDE	€ 132,13	€ 132,13

PREZZO MARGINALE SUP. POSTO AUTO	€ 528,51	€ 528,51
PREZZO MARGINALE SUP. VANI ACCESSORI EST.	€ 528,51	€ 528,51
PREZZO MARGINALE SERVIZIO	€ 6'000,00	€ 6'000,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO	-€ 5'147,10	-€ 3'225,00
PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	€ 192'000,00	€ 132'000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO TOTALE	€ 257'355,00	€ 158'025,00
DATA (MESE)	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	€ 46'244,77	€ 112'308,74
SUP. LOGGIA	€ 0,00	€ 0,00
SUP. CANTINA	€ 61'505,55	€ 61'505,55
SUP. EST/RESEDE OLTRE 25 MQ	€ 18'630,04	€ 23'584,83
SUP. EST/RESEDE	€ 0,00	€ 3'303,20
SUP. POSTO AUTO	-€ 6'342,14	-€ 12'684,28
SUP. VANI ACCESSORI EST.	€ 5'813,63	€ 5'813,63
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 0,00
SUP. VANI TECNICI	€ 0,00	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO	€ 0,00	€ 6'450,00
STATO DI MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 383'206,85	€ 358'306,67

MQ

COMMERCIALI

VALORE SUBJECT	€ 370'756,76	266,30
VERIFICA	6,9494%	

VERIFICA ATTENDIBILITA' DATI OTTENUTI CON LA DIVERGENZA TRA COMP 1, COMP.2 E COMP 3

$(383'206,85-358'306,67) / 358'306,67 = 0,0694940454 = 6,69\% < 10\%$ **ATTENDIBILE**

P.S.: la divergenza assoluta misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo. In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

Stima del valore dell'immobile:

$383.206,85 + 358.306,67/2 = 370.756,76$ arrotondato a €371.000,00

(valore di mercato dell'unità considerata urbanisticamente conforme e libera calcolato con MCA esclusi i resedi esterni a comune) ovvero € 1.394/mq

Se si confronta il valore a mq ottenuto di € 1.394/mq, lo stesso risulta in linea anche con quanto indicato nel borsino immobiliare per appartamenti in stabili di prima fascia e in ville e villini. In quest'ultimo caso ci si riferisce a un valore minimo in quanto l'unità, pur essendo catastalmente A8 (ovvero abitazione in villa) risulta inserita in un condominio di ampie dimensioni, pur ricavato da frazionamento di una antica villa.

Fanno parte della proprietà, in quota parte, porzioni del resede condominiale, ad uso ente urbano²⁶ (oltre ad una unità adibita a B.C.N.C.²⁷), che costituiscono pertinenza esclusiva della proprietà condominiale. Suddette particelle permettono l'accesso all'unità immobiliare in oggetto e la possibilità di utilizzare il resede come posto auto o come pertinenza esclusiva di proprietà condominiale. Pertanto, ai fini della stima, si ipotizza che suddetti resedi permettano il parcheggio di almeno un posto auto, se pur non fisicamente identificato. Avendo calcolato un prezzo marginale di un posto auto esterno pari a 528,51 €/mq, considerando la superficie di un posto auto standard pari a 12,5 mq si ottiene: **$12,5 \times 528,51 = € 6.606,37$** . Si considera corretto applicare una riduzione del 20% in quanto il posto auto non è individuato nel resede ma solo presuntamente utilizzabile. **$€ 6.606,37 \times 0,80 = 5.285,10$ arrotondato a **€5.300,00****

$€371.000,00 + € 5.300,00 = €376.300,00$

(valore di mercato dell'unità considerata urbanisticamente conforme e libera calcolato con MCA inclusi i resedi esterni a comune) ovvero € 1.414/mq

²⁶ Foglio 55 part.223 subb 503, 504, 517, 519

²⁷ Foglio 55 particella 223 sub. 520

$$(\text{€ } 371.000,00 + \text{€ } 5.300,00) - (1.100,00 - 1.900,00^{28}) = \text{€ } 373.300,00$$

valore di mercato del bene inclusi resedi esterni a comune e detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica.

Nell'ipotesi che l'immobile (attualmente abitato dalla Sig.ra Xxxxx Xxxxx, disponente del Trust e precedente proprietaria) venga considerato occupato²⁹, si reputa congrua una riduzione del 30% sul valore di mercato del bene.

$$(\text{€ } 371.000,00 + \text{€ } 5.300,00) \times 0,70 = 263.410,00 - 1.100,00 - 1.900,00 = \underline{\underline{\text{€ } 260.410,00}} \text{ valore di mercato bene occupato}$$





	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
☆☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.112	Euro 1.448	Euro 1.784	
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 962	Euro 1.255	Euro 1.548	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 832	Euro 1.047	Euro 1.263	
	Ville & Villini	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.304	Euro 1.736	Euro 2.168	

Figura 3 Tratto da Borsino immobiliare per abitazioni ubicate in loc. "Leccio" Comune di Reggello

Se si confronta il valore a mq ottenuto di € 1.414/mq, lo stesso risulta in linea anche con quanto indicato nel borsino immobiliare per appartamenti in stabili di prima fascia e in ville e villini. In quest'ultimo caso ci si riferisce a un valore minimo in quanto l'unità, pur essendo catastalmente A8 (ovvero abitazione in villa) risulta inserita in un condominio di ampie dimensioni, pur ricavato da frazionamento di una antica villa.

²⁸ Dato da €1.500,00 di oneri professionali oltre cap 4% + iva al 22%

²⁹ Nel caso che la costituzione del Trust venga ritenuta legittima.

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

Prezzo a base d'asta del bene: 373.300,00 x 0.9= 335.970,00 arrotondato a €336.000,00 (bene libero)

Prezzo a base d'asta del bene: 260.410,00 x 0.9= 234.369,00 arrotondato a €234.500,00 (bene occupato)

10) Appetibilità del bene sul mercato

Appetibilità del bene sul mercato

Il bene risulta ordinariamente appetibile sul mercato salvo per il fatto di avere una categoria catastale A8 (abitazioni in ville) che preclude alcune agevolazioni fiscali, tra cui quelle previste per l'acquisto prima casa e per l'utilizzo di bonus fiscali come ad esempio il Superbonus 110%.

Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità

Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda **la quota indivisa di 1/1 di piena proprietà** dei beni immobiliari descritti. L'unità immobiliare, per sua natura, non può essere facilmente divisibile se non tramite importanti lavori edilizi e strutturali da valutarsi e concordarsi con l'Ufficio tecnico del Comune di Reggello.

Regime impositivo della vendita

Secondo il principio affermato dalla CTP di Bergamo – Sez. X – 13346 del 12.05.2015, pubblicata il 14.09.2015 la cessione a terzi dei beni immobili conferiti nel trust va ricondotta al disponente. Pertanto, laddove quest'ultimo sia un soggetto privo di partita IVA, l'atto scontrerà l'imposta di Registro proporzionale nella misura di legge. Nel caso specifico essendo la disponente un soggetto fisico e pertanto privo di partita iva la vendita non sarà soggetta a Iva.³⁰

³⁰ Essendo tali indicazioni di carattere prettamente fiscale, e pertanto di non competenza della scrivente, dovranno essere opportunamente valutate in sede di vendita dal delegato alla vendita

11) – Riepilogo in caso di più lotti

Trattasi di un unico lotto.

12) – Tabella riepilogativa come da schema fornito

Vedi allegato 1

In fede
L'esperta estimatrice



Firenze, li 16 gennaio 2023

ALLEGATI:

- 1) Tabella riepilogativa epurata
- 2) Documentazione fotografica interna ed esterna con punti di ripresa
- 3) Visura catastale appartamento A.
- 4) Planimetria catastale
- 5) ~~Atto di provenienza (trust)~~
- 6) ~~Atto di provenienza~~
- 7) ~~Certificato di residenza~~
- 8) ~~Verifica eventuali contratti di locazione~~
- 9) Cila legittimità urbanistica
- 10) Elaborato planimetrico
- 11) ~~Pec inviate all'amministratore pro tempore~~
- 12) ~~Ispezione ipotecaria~~
- 13) ~~Risposta dell'amministratore pro tempore~~
- 14) ~~Richiesta integrazione da parte del Giudice~~
- 15) Visure catastali delle unità immobiliari B. (resedi)
- 16) ~~Nota trascrizione pignoramento riferito E.I. 282/2022~~

L'esperta estimatrice
Arch. Cristina Bardelloni

