

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Ruolo Gen. Esecuzione N. **314/2016**  
**G.E. Dott. Laura D'Amelio**  
precedente: **XXXXXX**  
**CONTRO**  
**XXXXX**  
PROSSIMA UDIENZA IL 22/11/2018

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto XXXXX nato a Firenze, il XXXXX, (C.F. XXXX), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. XXXX e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, XXXXX, tel e fax XXXXX, è stato nominato C.T.U., notificato alla pec in data 19/07/2017 e, con giuramento in data 20/07/2017, gli sono stati posti 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) 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** 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'aiuto 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 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, acquistare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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



## RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato i sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto ha redatto, in base ai quesiti che gli sono stati posti, la presente relazione.

### **Premessa:**

Visto che le unità immobiliari di proprietà dell'esecutato sono ben identificate, per la loro stima si suddividono in lotti come segue:

### **Lotto 1**

Abitazione posta in Bagno a Ripoli, via di Rosano nc,XXX piano Terreno e Primo;

### **Lotto 2**

Garage posto in Bagno a Ripoli, via di Rosano XXX piano Terreno;

### **Quesito 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) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- **Beni oggetto di pignoramento**

### **Lotto 1:**

Appartamento per civile abitazione, posto in Bagno a Ripoli, via di Rosano nc. XXX, piano Terreno e Primo.



- **Confini:**

Resede condominiale a nord ed a sud, proprietà XXXX ad ovest, proprietà XXXX ad est, s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati di Bagno a Ripoli, il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato a:

XXXXX nato a XXXX, Cod Fisc. XXXX in comunione dei beni per ½;

XXXXX nata a XXXX, Cod Fisc. XXXX in comunione dei beni per ½;

rappresentato nel foglio di mappa XX dalla particella XX sub XX, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 119 rendita euro 284,05;

In riferimento all'art. 19, comma 14, del D.L. n 78/2010, convertito in L. 122/2010, si fa presente che la planimetria non corrisponde allo stato attuale in quanto non risulta rappresentato il bagno realizzato nella cantina; pertanto dopo aver effettuato l'eventuale regolarizzazione urbanistica necessita presentare nuova planimetria.

### **Lotto 2:**

Garage, posto in Bagno a Ripoli, via di Rosano XXX, piano Terreno.

- **Confini:**

Resede del condominio di cui fa parte l'unità descritta nel lotto 1 a nord ed a sud, , s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati di Bagno a Ripoli, il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato a:

XXXX nato a XXXX, Cod. Fisc XXXX in comunione dei beni per ½;

XXXX nata a XXXX, Cod. Fisc. XXXX in comunione dei beni per ½;

rappresentato nel foglio di mappa XX dalla particella XXX sub XX, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 11, superficie catastale mq 14 rendita euro 47,72;

In riferimento all'art. 19, comma 14, del D.L. n 78/2010, convertito in L. 122/2010, si dichiara che i dati catastali sopra indicati, la planimetria depositata al catasto, sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dell'immobile, eventuali imprecisioni grafiche sono riconducibili alla casistica prevista dalla circolare 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio, in quanto tali imprecisioni non comportano variazione di classe, consistenza e rendita.

### **Corrispondenza con il pignoramento**

- I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 24/05/2016 Reg. Part. 12823 corrispondono all'identificazione catastale dei beni;

### **Quesito 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.....);

### **PER TUTTI I LOTTI:**

#### **Estremi degli atti di pignoramento:**

**Trascrizione Reg. part. 12823 del 24/05/2016** – atto esecutivo o cautelare verbale di



pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 10/05/2016 rep. 6294/2016, a favore di XXXXX. con sede in XXX, (C.F. XXX), contro XXXX nato a XXX il XXXX, Cod Fisc. XXXXX per 1/2, XXXX nata a XXXX il XXXX, Cod. Fisc XXXX per 1/2 .

Immobili posti nel Comune di Bagno a Ripoli, foglio di mappa XX come segue:

- Particella XX sub XX, via di Rosano nc XX piano terreno e primo, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita euro 284,05, (lotto1);
- Particella XX sub XX, via di Rosano XX, piano terreno, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11, rendita euro 47,72 (lotto 2);
- l'atto di pignoramento riguarda due unità immobiliari indipendenti, facenti parte di un più ampio compendio immobiliare.

### Quesito 3

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

#### PER TUTTI I LOTTI:

##### Estremi dell'atto di provenienza

- il bene è pervenuto per atto di compravendita Notaio Fabio Turchini rep 19598 del 12/11/1997, trascritto a Firenze il 18/11/1997 registro particolare 19736; in detto atto il sig. XXXX, vendeva ai signori XXXX, che acquistavano in comunione di beni, gli immobili oggetto di pignoramento, oltre ad altri terreni

### Quesito 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**

#### Lotto 1:

- Trattasi di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, posto in Bagno a Ripoli via di Rosano nc. XXX  
Più precisamente trattasi dell'abitazione con accesso a sinistra della prima loggia guardando la facciata principale, composta da quattro vani (compresa cucina), oltre accessori (al piano terra una cantina, vano scale d'accesso al piano primo, al piano primo disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza tergale).

Lo stato interno dell'immobile è in mediocre stato di manutenzione, sono presenti muffe sulle pareti, l'impianto elettrico è sotto traccia e l'impianto di riscaldamento è di tipo termo singolo.

La zona, nel regolamento urbanistico, è identificata come Territorio rurale art. 70 e 71, (art. 1 UTOE di Vallina); Area a prevalente funzione agricola art. da 46 a 48 (art. 46,47,48 Disciplina della trasformazione, Art 70, 71 Disciplina delle funzioni.

- Lo stato generale interno dell'edificio è in mediocre stato di manutenzione;
- L'immobile ha accesso indipendente dall'esterno del fabbricato
- L'immobile è occupato dall'esecutato;
- Superficie area scoperta (terrazzo tergale) = mq. 29



- Superficie utile appartamento (SU) = mq. 93
- Superficie lorda appartamento (SL) = mq. 106
- Superficie utile cantina (SU) = mq 16
- Superficie lorda cantina (SL) = mq 18

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

**Superficie commerciale:**

Abitazione mq 106 x 1,00 = mq. 106,00  
 Cantina mq. 18 x 0,40 = mq. 7,20  
 Terrazzo tergale mq. 29 x 0,10 = mq. 2,90

**Totale : mq. 116,10 si arrotonda a mq 116,00**

**Lotto 2:**

- Trattasi di un garage, facente parte di un più ampio complesso condominiale, posto in Bagno a Ripoli via di Rosano in adiacenza ai civici XXX, Più precisamente trattasi del garage. Il secondo a destra per chi guarda la facciata principale del blocco garage, composto da un unico vano di mq 12

Lo stato interno dell'immobile è in mediocre stato di manutenzione, sono presenti muffe sulle pareti, l'impianto elettrico è presente.

La zona, nel regolamento urbanistico, è identificata come Territorio rurale art. 70 e 71, (art. 1 UTOE di Vallina); Area a prevalente funzione agricola art. da 46 a 48 (art. 46,47,48 Disciplina della trasformazione, Art 70, 71 Disciplina delle funzioni.

- Lo stato generale interno dell'edificio è in mediocre stato di manutenzione;
- L'immobile ha accesso indipendente dall'esterno del fabbricato
- L'immobile è occupato dall'esecutato;
- Superficie utile garage (SU) = mq 11,70
- Superficie lorda garage (SL) = mq 14,00

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

**Superficie commerciale:**

Garage mq 14,00

**Totale : mq. 14,00**

**PER TUTTI I LOTTI:**

I beni sorgono nella zona periferica di Bagno a Ripoli, subito a ridosso della località denominata Vallina, nelle immediate vicinanze non sono presenti ne negozi ne centri commerciali, per raggiungere il centro città necessita utilizzare un mezzo.

A poche centinaia di metri dal fabbricato è presente la fermata della linea extraurbana che porta verso la città.

La zona dove sorgono gli immobili è prettamente boschiva ed essendo a ridosso del fiume Arno, in alcune stagioni presenta una forte umidità con formazione di foschia.



Gli immobili sono ubicati in prossimità di via di Rosano, strada ad alta percorrenza di mezzi.

### Quesito 5

provvedere a riferire, **anche con l'aiuto 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 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, acquistare il provvedimento di assegnazione della casa coniugala.

### PER TUTTI I LOTTI:

- Dalle indagini condotte, gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà dei sig.ri XXXX e XXXX.
- Gli esecutati comunicano che non è presente un condominio;
- I sopralluoghi si sono svolti con piena collaborazione dell'esecutato (vedere verbali)

### Quesito 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 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 .....);

### PER TUTTI I LOTTI:

- Non è stato possibile reperire, vincoli, formalità o oneri;

### Quesito 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



## PER TUTTI I LOTTI:

- **Ipoteca Legale Iscrizione registro particolare n. 5775 del 31/05/2006, atto pubblico amministrativo del del 08/05/2006 repertorio n 10012/41**, per euro 22.961,80: a favore XXXX. con sede in XXX (C.F. XXXX), XXXX (C.F. XxxX) proprietario per 1/2, Immobili posti in Bagno a Ripoli foglio di mappa XX:
  - particella XX sub XX1 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita euro 284,05;
  - particella XX sub XX, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11;a garanzia di ipoteca legale per euro 11.480,90 in linea capitale;
- **Ipoteca Giudiziale, iscrizione registro particolare n. 2683 del 25/05/2015, Atto giudiziario del 30/07/2013 repertorio n. 5377/2013, Tribunale di Firenze** per euro 9.324,08; a favore XXXXX. (C.F. XXXX); contro XXXX (C.F. XXX) proprietario per 1/2, Immobili posti in Bagno a Ripoli foglio di mappa XX:
  - particella XX sub XXX categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita euro 284,05;
  - particella XX sub XX, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11;a garanzia di ipoteca giudiziale per euro 5.842,42 in linea capitale, per euro 1.266,22 in linea interessi, per euro 2.215,44 in linea spesa.
- **Ipoteca Giudiziale, iscrizione registro particolare n. 5507 del 05/10/2015, Atto giudiziario del 29/05/2015 repertorio n. 4432/2015, Tribunale di Firenze** per euro 25.000,00; a favore XXXX (C.F. XXXX), XXXX (C.F. XXXX); contro XXXX (C.F. XXXX) proprietario per 1/2, Immobili posti in Bagno a Ripoli foglio di mappa X:
  - particella XX sub XXX categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita euro 284,05;
  - particella XXX sub XX, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11;a garanzia di ipoteca giudiziale per euro 15.400,00 in linea capitale, per euro 700,00 in linea interessi, per euro 6.000,00 in linea spesa.
- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare 12823 del 24/05/2016 - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 10/05/2016 rep. 6294/2016**, a favore XXXXX (C.F. XXXXX), contro XXXX (C.F. XXXX) proprietario per 1/2, XXXX (C.F. XXXXX) proprietaria per 1/2; Immobili posti in Bagno a Ripoli foglio di mappa X:
  - particella XX sub XXX categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita euro 284,05;
  - particella XXX sub XX, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11;

### Quesito 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;

Non è stato possibile reperire dette spese.

### Quesito 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 ed edificare o del permesso di costruire e delle 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 presenza 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.**

Consultando gli Archivi urbanistici e quelli storici del Comune di Bagno a Ripoli risulta che:

#### **LOTTO 1:**

- L'intero immobile è stato realizzato antecedentemente al 1/9/1967;
- Che per opere di restauro, risanamento e modifiche interne in data 09/08/1965 il Comune di Bagno a Ripoli ha rilasciato nulla osta n. 100;

##### **Difformità rilevate:**

Rispetto al progetto del 1965:

- la cantina ha dimensione e forma differente, in quanto prendere porzione della cantina dell'unità adiacente;
- l'accesso alla cantina avviene dal sottoscala (che in tale progetto era di proprietà dell'unità adiacente);

Si precisa che l'accesso e la conformità attuale della cantina era già rappresentata nel primo accampionamento catastale del 04/08/1973 protocollo 5447;

- che successivamente è stato realizzato un bagno nella cantina.

Da colloquio informale con l'ufficio edilizia del comune di Bagno a Ripoli necessita presentare accertamento di conformità ed eventualmente compatibilità paesaggistica, si stima una spesa di euro 6.000,00

#### **LOTTO 2:**

- Il blocco dei garage, è stato eseguito in assenza di titolo nel 1966, pertanto in data 29/03/1986 con protocollo n. 1388 è stata presentata domanda di concessione a sanatoria ai sensi L. 47/85; il Comune per tale domanda ha rilasciato Concessione a sanatoria n. 1679 del 26/11/1996, ed abitabilità n. 161 del 26/11/1996.

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta commerciabile

#### **Quesito 10**

indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed 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 date nazionali etc.

### **Valutazione dell'immobile**

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

### **LOTTO 1**

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare in oggetto, vengono trattati nella zona tra i 1.800,00 ed i 2.500,00 euro al mq, con un valore medio di euro 2.150,00; questi dati sono stati tratti consultando le seguenti agenzie immobiliari e portali: Immobiliare.it, casa.it, idealista.it, trovacasa.it

Dalla consultazione della banca dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2018 semestre 1, risulta un valore che oscilla tra i 2.000,00 ed i 2.900,00; detti valori sono riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale; pertanto abbiamo un valore medio di euro 2.450,00

Tenendo conto che :

- La superficie commerciale è pari a mq. 116,00;
- Lo stato di manutenzione è mediocre;
- Lo stato di possesso si può considerare libero;
- Spese per accertamento di conformità euro 6.000,00
- Zona periferica esposta a nord, con presenza di umidità

Tenuto conto di quanto sopra si stima un valore di euro 1.900,00 €/mq.

### **Valore di mercato per l'intero :**

mq. 116x 1.900,00 €/mq = 220.400,00 € si arrotonda per difetto ad euro 220.000,00

### **Valore di mercato per la quota pignorata :**

La quota pignorata è pari all'intero :

**€ 220.000,00 duecentoventimila).**

### **LOTTO 2**

Per le caratteristiche del lotto non sono presenti immobili di caratteristiche simili nella zona; nel centro di Bagno a Ripoli immobili simili vengono trattati tra i 900,00 ed i 1.100,00 euro al mq, con un valore medio di euro 1.100,00; questi dati sono stati tratti consultando le seguenti agenzie immobiliari e portali: Immobiliare.it, casa.it, idealista.it, trovacasa.it

Dalla consultazione della banca dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2018 semestre 1, nella zona non è presente la valutazione di immobili simili, prendendo il valore presente nella zona adiacente (Bagno a Ripoli città), il valore oscilla tra i 1.500,00 ed i 2.500,00; detti valori sono riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale; pertanto abbiamo un valore medio di euro 1.850,00

Tenendo conto che :

- La superficie commerciale è pari a mq. 14,00;



- Lo stato di manutenzione è mediocre;
- Lo stato di possesso si può considerare libero;
- Zona periferica esposta a nord, con presenza di umidità.

Tenuto conto di quanto sopra si stima un valore di euro 500,00 €/mq.

**Valore di mercato per l'intero :**

mq. 14x 500,00 €/mq = 7.000,00 €

**Valore di mercato per la quota pignorata :**

La quota pignorata è pari all'intero :

**€ 7.000,00 (settemila).**

**Quesito 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.

**Prezzo a base d'asta**

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, lo stato di occupazione, le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica si determina che il presumibile valore di base d'asta possa ammontare a:

Applicando un coefficiente di abbattimento del 15% , **il valore a base d'asta** è pari a :

**LOTTO 1:**

220.000,00 – 15% = €. 187.000,00 (centottantasettemila/00)

**LOTTO 2:**

7.000,00 – 15% = €. 5.950,00 si arrotonda ad euro 6.000,00 (seimila/00)

**Quesito 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;

L'immobile vista la sua conformazione non può essere diviso.

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;

Il bene non è soggetto ad IVA.

### **Quesito 13**

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

Esiste due lotti.

Lo stato dell'immobile è occupato dall'esecutato

### **LOTTO 1**

#### **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- **Valore di mercato:**
- € 220.000,00 (duecentoventimila/00).
- **Valore di quota pignorata:**
- € 220.000,00 (duecentoventimila/00).
- **Valore di base d'asta :**
- € 187.000,00 (centottantasettemila/00).

### **LOTTO 2**

#### **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- **Valore di mercato:**
- € 7.000,00 (settemila/00).
- **Valore di quota pignorata:**
- € 7.000,00 (settemila/00).
- **Valore di base d'asta :**
- € 6.000,00 (seimila/00).

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 05/11/2018

Il C.T.U.  
(Geom. Iacopo Balestri)

#### **Allegati:**

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - visure ipotecarie;
- allegato 4 - certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo



TRIBUNALE DI FIRENZE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 314/2016 – G.E DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA

UDIENZA DEL 4.04.2019

Compare per il creditore procedente [REDACTED], la quale con salvezza di tutti i diritti d'udienza anche in relazione alla vendita, esaminata la perizia di stima del [REDACTED] che il Giudice disponga che il CTU depositi chiarimenti scritti in ordine ai seguenti profili inerenti la perizia di stima dallo stesso elaborata relativamente agli immobili oggetto di esecuzione:

- 1) In relazione alle difformità rilevate dal CTU riguardanti il Lotto 1 ed in particolare in relazione alla diversa forma, dimensione e accesso alla cantina al piano terra e al menzionato sconfinamento sull'unità adiacente rispetto al Nulla Osta del 1965, si richiede che lo stesso CTU, anche alla luce dell'accampionamento catastale del 1973, da lui stesso indicato, chiarisca se, lo stato attuale dell'intero immobile oggetto di esecuzione non ha subito variazioni, per consistenza, conformazione e accessi, fin dal momento di realizzazione dell'unità immobiliare stessa e di quella confinante. Di conseguenza chiarisca il CTU, legittimando l'attuale consistenza, se il menzionato sconfinamento sull'unità immobiliare adiacente abbia determinato una lesione dei diritti di chicchessia, ed in particolare dei diritti del confinante. Chiarisca altresì il CTU, se allo stato attuale, l'immobile di cui al Lotto 1, sia commerciabile o meno dal momento che la commerciabilità è stata espressamente dichiarata in perizia di stima solamente per il Lotto 2;
- 2) Dall'esame della documentazione fotografica allegata alla perizia si rileva che sulla terrazza tergo insiste una tettoia, non presente nella planimetria catastale, né tanto meno descritta dal CTU stesso, chiarisca quindi il CTU se trattasi di manufatto abusivo da demolire oppure se possa la stessa tettoia essere inserita tra le difformità oggetto di presentazione di Accertamento di Conformità ed eventuale Compatibilità Paesaggistica, indicandone l'incidenza economica sul valore di stima;
- 3) Si evidenziano alcune incongruenze riguardanti l'Elaborato planimetrico e l'elenco subalterni allegati alla documentazione catastale, parte integrante della perizia e nello specifico si rileva che, la loggia d'ingresso al piano terreno, a comune con l'unità confinante, nell'elaborato planimetrico risulta erroneamente annessa all'unità oggetto di esecuzione, inoltre si evidenzia che nell'elenco subalterni il numero civico è errato in quanto è stato indicato con il numero civico 150, invece del



numero civico corretto che è il 154; quanto indicato dovrà essere rilevato ed evidenziato dal CTU ai fini della completezza della perizia di stima;

4) Si rileva infine una inesattezza nella descrizione fatta dal CTU del Lotto 1 oggetto di procedura esecutiva (quesito 4): nello specifico è stata omessa la presenza del secondo ripostiglio al piano primo, graficizzato sulla planimetria catastale; anche su questo profilo il CTU fornisca i necessari chiarimenti.



## RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: CHIARIMENTI IN MERITO ALLA PERIZIA ESECUZIONE IMMOBILIARE RG  
314/2016

In seguito alla richiesta di chiarimenti presentata dall' [REDACTED]  
[REDACTED], per conto del precedente [REDACTED]  
[REDACTED] sono a presentare la seguente relazione tecnica a  
chiarimento di quanto richiesto.

### **Risposta al quesito 1)**

La consistenza attuale dell'unità immobiliare e dell'unità  
confinante, con particolare riferimento alle cantine,  
corrisponde al primo accampionamento catastale del 1973, ad  
eccezione delle terrazze piano primo, che sono stati  
introdotti con accampionamento catastale del 1991.

Più precisamente:

Unità oggetto dell'esecuzione

- accampionata prot n.5447 del 4/08/1973, in tale  
accampionamento la consistenza interna corrisponde  
alla consistenza attuale ad eccezione della terrazza  
e del ripostiglio posto sopra la scala interna;
- accampionamento prot n. 47252 del 20/11/1991,  
presenta la stessa consistenza interna  
dell'accampionamento del 1973 e viene introdotta la  
terrazza del piano primo
- accampionamento prot. N. 2115 del 15/05/1997,  
presenta la stessa consistenza dell'accampionamento  
del 1991 cambia solo il numero di particella.

Unità confinate:

- accampionata prot n.5472 del 4/08/1973, in tale  
accampionamento la consistenza interna corrisponde  
alla consistenza dell'accampionamento del 1997 ad  
eccezione della terrazza posto al piano primo;
- accampionamento prot n. 47250 del 20/11/1991,



[REDACTED]

presenta la stessa consistenza interna dell'accampionamento del 1973 e viene introdotta la terrazza del piano primo

- accampionamento prot. N. 2115 del 15/05/1997, presenta la stessa consistenza dell'accampionamento del 1991 cambia solo il numero di particella.

Alla luce di quanto sopra si conferma che la consistenza attuale, non ha subito variazioni per consistenza (ad eccezione dell'inserimento delle terrazze nel 1991), conformazione e accessi dal 1973, si fa altresì presente che al 1997 (anno presentazione variazione catastale e della vendita dell'unità immobiliari), le unità immobiliari presenti nel fabbricato erano della stessa proprietà; pertanto per tutto quanto sopra esposto non sussiste lo sconfinamento evidenziato nella perizia.

Da un confronto con il tecnico del Comune di Bagno a Ripoli , dopo aver esaminato gli atti catastali, ed il Nulla Osta del 1965 che presenta solo un elaborato grafico di uno stato sovrapposto, si è convenuto che molto probabilmente trattasi di uno stato alla fine non realizzato; mancando però uno stato definitivo necessita presentare una accertamento di conformità anche alla luce delle difformità presenti nello stato attuale: tettoia, bagno realizzato nella cantina e ripostiglio sopra la scala.

Per quanto concerne l'accertamento di conformità da presentare in sede di vendita si rimanda a quanto già esposto nel quesito 9 della perizia depositata, tale accertamento ricomprende anche le difformità del successivo punto 2.

L'immobile risulta commerciabile in quanto le difformità sono realizzate in fase di costruzione pertanto antecedentemente al 1/9/1967.

**Risposta al quesito 2)**

Come già accennato precedentemente la tettoia può essere inserita tra le difformità oggetto di accertamento di conformità edilizia ed eventuale compatibilità paesaggistica; l'incidenza economica, visto l'entità dell'opera può essere





ricompresa nell'incidenza già stimata e riportata nel quesito 9 della perizia depositata.

**Risposta al quesito 3)**

Si conferma che erroneamente nell'elaborato planimetrico la loggia a comune risulta annessa all'abitazione oggetto dell'esecuzione, ed il numero civico erroneamente è stato indicato 150 anziché 154.

Pertanto, per una corretta rappresentazione, contestualmente alla presentazione della nuova planimetria dovrà essere presentato nuovo elaborato planimetrico con esatta indicazione del subalterno.

Tale pratica può essere ricompresa nell'importo stimato per l'accertamento di conformità di cui al quesito 9 della perizia.

**Risposta al quesito 4)**

Trattasi di un refuso nella descrizione dell'unità immobiliare, pertanto la corretta descrizione è la seguente: Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, posto in Bagno a Ripoli, via di Rosano nc 154.

Più precisamente trattasi dell'abitazione con accesso a sinistra della prima loggia, guardando la facciata principale, composto da quattro vani (compresa cucina), oltre accessori (al piano terra: una cantina, un bagno, vano scale d'accesso al piano primo; al piano primo: due ripostigli un bagno ed una terrazza tergale con tettoia).

Firenze, lì 14 ottobre 2019

Il Tecnico

(Geom. Iacopo Balestri)