

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Gen. Esecuzione N. 63/2020

**G.E. Dott. Francesca Romana BISEGNA**

precedente: [REDAZIONE]

CONTRO

PROSSIMA UDIENZA IL 21/02/2023

## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Laura SARTO nato a Firenze, il 08 ottobre 1968, (C.F. SRTLRA68R48D612K), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4172/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Sesto Fiorentino via Gramsci n.187, è stato nominato C.T.U. nell'udienza del 04/02/2020, e con giuramento in data 07/10/2020, 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) 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 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, 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 precedente, 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 10. 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;12 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);



## RELAZIONE DEL C.T.U.

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

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

### Risposta al quesito 1:

#### LOTTO 1

- **Beni oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato pluripiano posto nel comune di Certaldo, Via G.Mazzini n. 55 piano secondo.

- **Confini:**

Parti condominiali, s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati del comune di Certaldo il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero, ed è descritto nel foglio 54, particella 107 sub. 500 piano 2, categoria A/3, Classe 2, vani 4, sup. catastale m<sup>2</sup> 66, rendita catastale €. 309,87.

La planimetria catastale risulta non essere pienamente conforme allo stato dei luoghi per modifiche distributive come meglio dettagliate nella risposta al quesito n. 9.

Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. 217022 del 16/12/1986 presentata a seguito della domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85.



- **Corrispondenza con il pignoramento**

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 27/04/2020 Reg. Part. 1944 corrispondono alla identificazione catastale del bene pignorato.

### **LOTTO 2**

- **Beni oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato pluripiano posto nel comune di Certaldo, Via G.Mazzini n. 55 piano secondo.

- **Confini:**

Parti condominiali, s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati del comune di Certaldo il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero, ed è descritto nel foglio 54, particella 107 sub. 501 piano 2, categoria A/3, Classe 2, vani 4, sup. catastale m<sup>2</sup> 57, rendita catastale €. 309,87.

La planimetria catastale risulta non essere pienamente conforme allo stato dei luoghi per lievi modifiche distributive come meglio dettagliate nella risposta al quesito n. 9.

Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. 217023 del 16/12/1986 presentata a seguito della domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

- **Corrispondenza con il pignoramento**

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 27/04/2020 Reg. Part. 1944 corrispondono alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

### **Risposta al quesito 2:**

#### **LOTTO 1**

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

**Trascrizione Reg. part. 1944 del 27/04/2020 – Volterra** – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 07/02/2020 rep. 799/2020 a favore di [REDACTED] con sede in Firenze c.f. [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero sul seguente bene:  
- Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio 54, particella 107 sub. 500, categoria A/3 abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani, Via Mazzini n.55. Ulteriori informazioni: "DICHIO SOTTO LA MIA RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI E L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI SULLA NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IL PIGNORAMENTO COMPRENDE ACCESSORI, PERTINENZE, ATTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, BENI COMUNI NON CENSIBILI, PARTI A COMUNE E CONDOMINIALI, E I FRUTTI DELLA COSA PIGNORATA EX ART.LO 2912 C.C."



Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene che risulta essere intestato al soggetto esecutato per la quota intera.

## **LOTTO 2**

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

**Trascrizione Reg. part. 1944 del 27/04/2020 – Volterra** – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 07/02/2020 rep. 799/2020 a favore di [REDACTED] con sede in Firenze c.f. [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero sul seguente bene:  
- Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo foglio 54, particella 107 sub. 500, categoria A/3 abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani, Via Mazzini n.55. Ulteriori informazioni: "DICHIO SOTTO LA MIA RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI E L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI SULLA NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IL PIGNORAMENTO COMPRENDE ACCESSORI, PERTINENZE, ATTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, BENI COMUNI NON CENSIBILI, PARTI A COMUNE E CONDOMINIALI, E I FRUTTI DELLA COSA PIGNORATA EX ART.LO 2912 C.C."

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene che risulta essere intestato al soggetto esecutato per la quota intera.

## **Quesito 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;

### **Risposta al quesito 3:**

#### **LOTTO 1**

### **Estremi degli atti di provenienza:**

**Trascrizione Reg. part. 2218 del 10/06/1987 Volterra** – Atto notarile pubblico del 05/05/1987, Notaio Franco Bernardini, rep. 575, con il quale [REDACTED] cedeva a [REDACTED] il bene descritto nel foglio 54, particella 107 sub. 500, via Mazzini n.55 piano 2, categoria A/3.

#### **LOTTO 2**

### **Estremi degli atti di provenienza:**

**Trascrizione Reg. part. 2218 del 10/06/1987 Volterra** – Atto notarile pubblico del 05/05/1987, Notaio Franco Bernardini, rep. 575, con il quale [REDACTED] cedeva a [REDACTED] il bene descritto nel foglio 54, particella 107 sub. 501, via Mazzini n.55 piano 2, categoria A/3.

## **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;

#### **Risposta al quesito 4:**

##### **LOTTO 1**

#### **Descrizione sommaria del bene:**

Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di tre piani fuori terra, sito al numero civico 55 di via Mazzini nel comune di Certaldo. Nel Piano Operativo è compreso nella "Zona A art. 27 NTA - T.S.3. - Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione. Tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semi-chiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.S.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento: dalla categoria RR2 in poi; Addizione Volumetrica; Interventi pertinenziali lettera "e"; Sostituzione edilizia.

Posto nel centro di Certaldo il fabbricato si presenta con facciate semplici, prive di fregi architettonici, con intonaco tinteggiato, struttura in muratura portante, infissi in legno e copertura a falde con manto in laterizio.

Lo stato di manutenzione globale è normale in quanto l'edificio non necessita di interventi di manutenzione straordinaria alle facciate seppure il vano scala condominiale avrebbe bisogno di tinteggiature e di lavori di ammodernamento all'impianto elettrico.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e balcone tergale.

Di pianta e distribuzione regolare, l'unità presenta rifiniture di tipo economico con pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate, porte interne in legno e infissi esterni in legno a vetro singolo che avrebbero bisogno di interventi di restauro. L'alloggio è dotato di impianto elettrico e idraulico, scaldabagno elettrico, mentre l'impianto termico, prima composto da caldaia a gas, risulta sostituito da una caldaia a pellet posto all'interno della cucina, seppure gli elementi radianti in ghisa siano ancora presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Lo stato manutentivo generale è normale in quanto risultano evidenti interventi più o meno recenti di restyling che hanno riguardato le pavimentazioni, i rivestimenti, le tinteggiature e presumibilmente gli impianti. All'interno del soffitto del vano ripostiglio trova alloggio una botola che si presume colleghi l'unità immobiliare al sottotetto.

Non risulta costituito il condominio né risultano spese condominiali generali a carico dell'unità immobiliare.

La superficie calpestabile misurata è di circa 56 mq, mentre la superficie commerciale è di circa 69 mq essendo comprensiva delle pareti sia interne, anche di maggiore spessore, che esterne.

Superficie interna netta (SIN)	=	m <sup>2</sup> 56,00
Superficie interna lorda (SIL)	=	m <sup>2</sup> 59,00
Superficie esterna lorda (SEL)	=	m <sup>2</sup> 69,00

Le superfici sono state dedotte dal rilievo effettuato sull'immobile in occasione dell'accesso che è stato consentito concordemente con il custode giudiziario.

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



**Superficie commerciale:**

Appartamento:	$m^2$	$69,00 \times 1,00 = m^2$	$69,00$
Balcone scoperto:	$m^2$	$4,40 \times 0,25 = m^2$	$1,10$
<b>Totale :</b>		<b><math>m^2</math></b>	<b>70,10</b>

Con l'unità immobiliare avanti descritta VENGONO ALTRESÌ TRASFERITI i diritti pro quota sulle parti condominiali o da considerarsi tali per legge usi, consuetudine e destinazione in un edificio a proprietà frazionata.

**LOTTO 2****Descrizione sommaria del bene:**

Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di tre piani fuori terra, sito al numero civico 55 di via Mazzini nel comune di Certaldo. Nel Piano Operativo è compreso nella "Zona A art. 27 NTA - T.S.3. - Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione. Tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semi-chiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.S.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento: dalla categoria RR2 in poi; Addizione Volumetrica; Interventi pertinenziali lettera "e"; Sostituzione edilizia.

Posto nel centro di Certaldo il fabbricato si presenta con facciate semplici, prive di fregi architettonici, con intonaco tinteggiato, struttura in muratura portante, infissi in legno e copertura a falde con manto in laterizio.

Lo stato di manutenzione globale è normale in quanto l'edificio non necessita di interventi di manutenzione straordinaria alle facciate seppure il vano scala condominiale avrebbe bisogno di tinteggiature e di lavori di ammodernamento all'impianto elettrico.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina/tinello, ripostiglio, camera, bagno e balcone tergale.

Di pianta e distribuzione regolare, l'unità presenta rifiniture di tipo economico con pavimenti in graniglia di marmo e rivestimenti in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate, porte interne in legno e infissi esterni in legno a vetro singolo che avrebbero bisogno di interventi di restauro. L'alloggio è dotato di impianto elettrico e idraulico, scaldabagno elettrico, mentre l'impianto termico risulta dismesso in quanto non è più presente la caldaia a gas seppure siano ancora presenti elementi radianti in ghisa all'interno dell'unità immobiliare.

Lo stato manutentivo generale è mediocre in quanto risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria sia alle rifiniture che agli impianti.

Non risulta costituito il condominio né risultano spese condominiali generali a carico dell'unità immobiliare.

La superficie calpestabile misurata è di circa 49 mq, mentre la superficie commerciale è di circa 60 mq essendo comprensiva delle pareti sia interne, anche di maggiore spessore, che esterne.

Superficie interna netta (SIN)	=	$m^2$	49,00
Superficie interna lorda (SIL)	=	$m^2$	51,00
Superficie esterna lorda (SEL)	=	$m^2$	60,00

Le superfici sono state dedotte dal rilievo effettuato sull'immobile in occasione dell'accesso che è stato consentito concordemente con il custode giudiziario.





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

**Superficie commerciale:**

Appartamento:	$m^2 60,00 \times 1,00 = m^2$	60,00
Balcone scoperto:	$m^2 4,50 \times 0,25 = m^2$	1,10
<b>Totale :</b>	<b><math>m^2</math></b>	<b>61,10</b>

Con l'unità immobiliare avanti descritta VENGONO ALTRESÌ TRASFERITI i diritti pro quota sulle parti condominiali o da considerarsi tali per legge usi, consuetudine e destinazione in un edificio a proprietà frazionata.

### Quesito 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;

### Risposta al quesito 5:

#### **LOTTO 1**

**Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode, come da verbali allegati.**

Il bene risulta non occupato ma nella disponibilità dell'esecutata.

#### **LOTTO 2**

**Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode, come da verbali allegati.**

Il bene risulta non occupato ma nella disponibilità dell'esecutata.

### 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 .....);



## Risposta al quesito 6:

### LOTTO 1

Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso: **Servitù di passo per l'accesso al tetto non trascritta.**

### LOTTO 2

Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso: **NESSUNO**

## 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;

## Risposta al quesito 7:

### LOTTO 1

- **Iscrizione di ipoteca volontaria CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 14/04/2006 **Reg. part. 866 Reg. gen. 3983** per complessivi €. 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede in Castelfiorentino c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] (e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca) e gravante sul bene pignorato.
- **Trascrizione Reg. part. 1944 del 27/04/2020 – Volterra** – atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobiliare** a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 07/02/2020 rep. 799/2020 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sul bene pignorato.

### LOTTO 2

- **Iscrizione di ipoteca volontaria CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 14/04/2006 **Reg. part. 866 Reg. gen. 3983** per complessivi €. 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) a favore [REDACTED] **SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Castelfiorentino c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] (e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca) e gravante sul bene pignorato.



- **Trascrizione Reg. part. 1944 del 27/04/2020 – Volterra** – atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobiliare** a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 07/02/2020 rep. 799/2020 a favore di [REDACTED] S.p.a. con sede in Firenze c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] e gravante sul bene pignorato.  
**(consultazione della banca dati al 24/01/2023)**

### **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;

### **Risposta la quesito 8:**

#### **LOTTO 1**

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione e/o spese straordinarie già deliberate. Non risultano inoltre: spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### **LOTTO 2**

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione e/o spese straordinarie già deliberate. Non risultano inoltre: spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### **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 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.

### **Risposta al quesito 9:**

#### **LOTTO 1**

Consultando la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Certaldo l'immobile risulta classificato:



- Nel Piano Operativo è compreso nella zona "A" **art. 27 NTA - T.S.3. – Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione.** Tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semi-chiusi, ordinati secondo un reticolo geo-metrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.S.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento: dalla categoria RR2 in poi; Addizione Volumetrica; Interventi pertinenziali lettera "e"; Sostituzione edilizia.

L'immobile risulta edificato in epoca antecedente il 1/09/1967.

Consultando gli Archivi delle pratiche edilizie del Comune di Certaldo risultano i seguenti atti:

- Permesso a costruire n. 744 del 05/07/1961 per "l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione, di un piano, del fabbricato di civile abitazione in via Mazzini".
- Permesso a costruire n. 1049 del 05/10/1962 per "l'esecuzione dei lavori di costruzione di una terrazza con sottostante fondo nel resede retrostante il fabbricato in via Mazzini 55".
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria nn. 3828/3829/3830 del 16/12/1986 l. 47/85 prot. 20308/86 per varianti in corso d'opera in difformità alla L.E. 744/61 in via Mazzini n.55. La concessione in sanatoria, alla data del 24/01/2023, non risulta rilasciata e non risultano emessi provvedimenti di diniego.
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 162/2007 del 13/04/2007 per "ripassatura completa del manto di copertura a fabbricato per civile abitazione"

Si precisa che le ricerche degli atti presenti negli archivi sono state eseguite dall'ufficio edilizia privata del comune di Certaldo.

Da un raffronto operato tra la documentazione grafica allegata all'ultimo atto abilitativo e lo stato dei luoghi risultano essere state eseguite opere non assentite quali: spostamento della cucina nella ex-camera e trasformazione della ex cucina in camera; formazione di gradino all'interno del bagno. Tali opere, conformi alla normativa comunale, possono essere sanate tramite la procedura della CILA Tardiva ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 – art.136 comma 6 L.R.T. 65/2014 e il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00 oltre diritti segreteria per €. 50,00 e oneri professionali per un importo totale stimato in €. 2.000,00.

Non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità.

Non state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti.

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, a seguito dei lavori eseguiti in assenza di atto abilitativo, non risulta conforme.

Esaminate le tavole allegate alle pratiche di cui sopra, ed eseguite le misurazioni per il controllo dimensionale, si attesta la non conformità edilizia ma la commerciabilità del bene pignorato.

## **LOTTO 2**

Consultando la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Certaldo l'immobile risulta classificato:

- Nel Piano Operativo è compreso nella zona "A" **art. 27 NTA - T.S.3. – Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione.** Tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semi-



chiusi, ordinati secondo un reticolo geo-metrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.S.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento: dalla categoria RR2 in poi; Addizione Volumetrica; Interventi pertinenziali lettera "e"; Sostituzione edilizia.

L'immobile risulta edificato in epoca antecedente il 1/09/1967.

Consultando gli Archivi delle pratiche edilizie del Comune di Certaldo risultano i seguenti atti:

- Permesso a costruire n. 744 del 05/07/1961 per "l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione, di un piano, del fabbricato di civile abitazione in via Mazzini".
- Permesso a costruire n. 1049 del 05/10/1962 per "l'esecuzione dei lavori di costruzione di una terrazza con sottostante fondo nel resede retrostante il fabbricato in via Mazzini 55".
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria nn. 3828/3829/3830 del 16/12/1986 l. 47/85 prot. 20308/86 per varianti in corso d'opera in difformità alla L.E. 744/61 in via Mazzini n.55. La concessione in sanatoria, alla data del 24/01/2023, non risulta rilasciata e non risultano emessi provvedimenti di diniego.
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 162/2007 del 13/04/2007 per "ripassatura completa del manto di copertura a fabbricato per civile abitazione"

Si precisa che le ricerche degli atti presenti negli archivi sono state eseguite dall'ufficio edilizia privata del comune di Certaldo.

Da un raffronto operato tra la documentazione grafica allegata all'ultimo atto abilitativo e lo stato dei luoghi risultano essere state eseguite lievi opere non assentite quali: demolizione parziale della tramezzatura posta tra il tinello e la cucina. Tali opere, conformi alla normativa comunale, possono essere sanate tramite la procedura della CILA Tardiva ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 - art.136 comma 6 L.R.T. 65/2014 e il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00 oltre diritti segreteria per €. 50,00 e oneri professionali per un importo totale stimato in €. 2.000,00.

Non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità.

Non state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti.

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, a seguito dei lavori eseguiti in assenza di atto abilitativo, non risulta conforme.

Esaminate le tavole allegate alle pratiche di cui sopra, ed eseguite le misurazioni per il controllo dimensionale, si attesta la non conformità edilizia ma la commerciabilità del bene pignorato.

### Quesito 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.



## Risposta al quesito 10:

### Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente 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 di stima. 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.

Uno dei principali postulati estimativi riguarda il principio dell'ordinarietà. "...Ogni giudizio di valore deve essere formulato in base ad esso sia in senso pratico che teorico considerando ordinarie le circostanze, le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi fondamentali nella stima....". Un bene economico (immobile), secondo tale principio, deve essere considerato e studiato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono ordinarie e continuative. Per il caso di specie mettere in relazione il compendio in oggetto, con il principio di ordinarietà è un articolato "esercizio di estimo". A tal proposito si sono esperite ricerche ed indagini di mercato al fine di poter trovare elementi di comparazione per determinare il più probabile valore del compendio, ricerche, che per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non sono state in numero sufficiente. Si è quindi analizzato anche il mercato delle offerte immobiliari su siti specializzati, seppure quello riportato negli asking price sia un dato diacronico rispetto al prezzo (il prezzo è un dato storico, mentre l'offerta è temporanea e unilaterale e si avverano in due momenti ed in condizioni tra loro diverse; le offerte si collocano all'inizio di una trattativa il prezzo a conclusione, perciò unico e non modificabile). Quanto offerto è stato opportunamente "trattato" in maniera critica, offrendo un elemento di paragone ed un sentiment del mercato. La norma UNI 11612 del dicembre 2015, al punto 4.1 recita *"...nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, ..... previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita; tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo", evidenziando che l'uso degli asking price è previsto in via residuale ..."* Le risultanze dell'analisi dei dati acquisiti portano a rilevare che in termini di compravendite i prezzi degli ultimi anni sono rimasti stabili. Sembrano far eccezione gli immobili "nuovi" (ovvero gli integralmente ristrutturati); questo poiché si collocano nella forma di mercato dell'oligopolio (poca disponibilità di quella tipologia immobiliare rispetto al numero dei richiedenti). Tutto ciò premesso, sulla base delle informazioni acquisite, si ritiene possibile rispondere a quanto richiesto, ovvero formulare un'indicazione sul più probabile (ed odierno) valore di mercato mediante una media ricavata tra "comparabili" e "asking price".

### **LOTTO 1**

L'immobile è posto in zona centrale del comune di Certaldo in area prettamente urbanizzata.

Metodo del Market Comparison Approach (cd MCA) – COMPARABILE 1

Il bene preso in esame è un immobile di 79 mq, 4 vani, al piano s1-2 in zona centrale di Certaldo via Trento n.9 per un importo totale di €. 107.000,00 (data atto



17/03/2022). Applicando i rapporti mercantili è stato prodotto un valore pari a €. 1.153,00/mq che applicato alla superficie dell'immobile pignorato produce un importo pari a euro 80.825,30 (ottantamilaottocentoventicinque/30).

Si precisa che l'immobile sopra citato non è stato oggetto di ispezione interna in quanto il mandato non prevede un sopralluogo nelle unità di riferimento, è stato invece effettuato un controllo a "vista" dello stato manutentivo esterno. I prezzi di riferimento sono stati ipotizzati con uno stato di manutenzione "buono".

#### Metodo dell'Asking price

I beni presi in esame sono:

- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V1894 - 18/01/2022) rilevato in data 25/01/2023 sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) relativo ad "bilocale buono stato, primo piano, centro, Certaldo" mq 50,00 circa €. 65.000,00 pari a €/mq 1.300,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 1.170,00.
- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 60682945 - 07/12/2022) rilevato in data 13/01/2023 sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) relativo ad "trilocale via Cavour, centro, Certaldo" mq 80,00 circa €. 68.000,00 pari a €/mq 850,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 765,00.
- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 60686860 - 20/12/2022) rilevato in data 25/01/2023 sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) relativo ad "Trilocale piazza Boccaccio 22, centro, Certaldo" mq 70,00 circa €. 70.000,00 pari a €/mq 1.000,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 900,00.

Applicando la media tra i valori estrapolati risulta un importo €/mq di 997,00 portando il valore dell'immobile oggetto di pignoramento a €. 69.889,70.

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta :

Zona Centrale/Certaldo Basso

Codice di zona: B3 residenziale - Abitazioni di tipo economico - stato di manutenzione: normale - da 700,00 €/m<sup>2</sup> a 1.050,00 €/m<sup>2</sup> superficie lorda (parametri allineati a quanto estrapolati con la metodologia dei comparabili e dell'asking price in quanto il valore Omi si riferisce ad unità immobiliari con stato di manutenzione "normale").

A soli fini di verifica, la consultazione del Borsino Immobiliare riporta :

Zona Certaldo Basso

Abitazioni in stabili di 2° fascia (in stabili di qualità inferiore alla media di zona) - stato di manutenzione: normale - da 630,00 €/m<sup>2</sup> a 949,00,00 €/m<sup>2</sup> superficie lorda (parametri allineati a quanto estrapolati con la metodologia dei comparabili e dell'asking price).

Il prezzo parametrico medio emerso dal procedimento risulterebbe per sua natura limitante stante la circostanza che la scrivente non conosce nel dettaglio gli immobili presi in esame come comparabili in quanto ovviamente non è stato possibile visitarli né internamente né esternamente. Pertanto sulla base delle informazioni acquisite e tenuto conto dell'attuale situazione economica, decurtando il valore del bene pignorato delle spese relative al ripristino della regolarità urbanistica, è di €. 69.889,70 - €. 2.000,00 = €. 67.889,70 che arrotondato porta il

- **Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a €. 68.000,00 (sessantottomila/00)**
- **Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) : € 68.000,00 (sessantottomila/00).**



## **LOTTO 2**

L'immobile è posto in zona centrale del comune di Certaldo in area prettamente urbanizzata.

### **Metodo del Market Comparison Approach (cd MCA) – COMPARABILE 1**

Il bene preso in esame è un immobile di 79 mq, 4 vani, al piano s1-2 in zona centrale di Certaldo via Trento n.9 per un importo totale di €. 107.000,00 (data atto 17/03/2022). Applicando i rapporti mercantili è stato prodotto un valore pari a €. 1.153,00/mq che applicato alla superficie dell'immobile pignorato produce un importo pari a euro 70.448,30 (settantamilaquattrocentoquarantotto/30).

Si precisa che l'immobile sopra citato non è stato oggetto di ispezione interna in quanto il mandato non prevede un sopralluogo nelle unità di riferimento, è stato invece effettuato un controllo a "vista" dello stato manutentivo esterno. I prezzi di riferimento sono stati ipotizzati con uno stato di manutenzione "buono".

### **Metodo dell'Asking price**

I beni presi in esame sono:

- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V1894 – 18/01/2022) rilevato in data 25/01/2023 sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) relativo ad "bilocale buono stato, primo piano, centro, Certaldo" mq 50,00 circa €. 65.000,00 pari a €/mq 1.300,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 1.170,00.
- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 60682945 – 07/12/2022) rilevato in data 13/01/2023 sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) relativo ad "trilocale via Cavour, centro, Certaldo" mq 80,00 circa €. 68.000,00 pari a €/mq 850,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 765,00.
- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 60686860 – 20/12/2022) rilevato in data 25/01/2023 sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) relativo ad "Trilocale piazza Boccaccio 22, centro, Certaldo" mq 70,00 circa €. 70.000,00 pari a €/mq 1.000,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 900,00.

Applicando la media tra i valori estrapolati risulta un importo €/mq di 997,00 portando il valore dell'immobile oggetto di pignoramento a €. 60.916,70.

**A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta :**

Zona Centrale/Certaldo Basso

Codice di zona: B3 residenziale - Abitazioni di tipo economico - stato di manutenzione: normale - da 700,00 €/m<sup>2</sup> a 1.050,00 €/m<sup>2</sup> superficie lorda (parametri allineati a quanto estrapolati con la metodologia dei comparabili e dell'asking price in quanto il valore Omi si riferisce ad unità immobiliari con stato di manutenzione "normale").

**A soli fini di verifica, la consultazione del Borsino Immobiliare riporta :**

Zona Certaldo Basso

Abitazioni in stabili di 2° fascia (in stabili di qualità inferiore alla media di zona) - stato di manutenzione: normale - da 630,00 €/m<sup>2</sup> a 949,00,00 €/m<sup>2</sup> superficie lorda (parametri allineati a quanto estrapolati con la metodologia dei comparabili e dell'asking price).

Il prezzo parametrico medio emerso dal procedimento risulterebbe per sua natura limitante stante la circostanza che la scrivente non conosce nel dettaglio gli immobili presi in esame come comparabili in quanto ovviamente non è stato possibile visitarli né internamente né esternamente. Pertanto sulla base delle informazioni acquisite e tenuto conto dell'attuale situazione economica, decurtando





il valore del bene pignorato delle spese relative al ripristino della regolarità urbanistica, è di €. €. 60.916,70 - €. 2.000,00 = €. 58.916,70 che arrotondato porta il

- **Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a € 59.000,00 (cinquantanovemila/00)**
- **Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) : € 59.000,00 (cinquantanovemila/00).**

### **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.

### **Risposta al quesito 11:**

#### **LOTTO 1**

##### **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, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

- Valore di mercato quota pignorata (per l'intero libero): € 68.000,00 (sessantottomila/00).

**Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , il valore a base d'asta dell'immobile risulta pari a €68.000,00 - 10% = € 61.200,00 (sessantunomiladuecento/00).**

#### **LOTTO 2**

##### **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, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

- Valore di mercato quota pignorata (per l'intero libero): € 59.000,00 (cinquantanovemila/00).

**Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , il valore a base d'asta dell'immobile risulta pari a €59.000,00 - 10% = € 53.100,00 (cinquantatremilacento/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 10. 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;

### Risposta al quesito 12:

#### LOTTO 1

Il bene presenta un'unica criticità dettata dalla necessità del rifacimento completo dell'impianto termico.

#### LOTTO 2

Il bene presenta un'unica criticità dettata dallo stato di manutenzione mediocre che rende necessario il rifacimento completo degli impianti e delle rifiniture.

### Quesito 12 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;

### Risposta al quesito 12bis:

#### LOTTO 1

Si tratta di una unità residenziale di proprietà di persone fisiche quindi l'immobile è esente I.V.A. ed assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

#### LOTTO 2

Si tratta di una unità residenziale di proprietà di persone fisiche quindi l'immobile è esente I.V.A. ed assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

### Quesito 13

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

### Risposta al quesito 13:

#### LOTTO 1

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5) pignoramento di bene indiviso:

- Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a €. 68.000,00 (sessantottomila/00)
- Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) : €. 68.000,00 (sessantottomila/00)
- **Valore di base d'asta (libero): €. 61.200,00 (sessantunomiladuecento/00).**



## **LOTTO 2**

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5) pignoramento di bene indiviso:

- Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a €. 59.000,00 (cinquantanovemila/00)
- Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) : €. 59.000,00 (cinquantanovemila/00)
- **Valore di base d'asta (libero): €.** **53.100,00**  
**(cinquantatremilacento/00).**

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

Data 25/01/2023

Il C.T.U.  
(Geom. Laura Sarto)



### Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 - certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo;
- allegato 5 - accesso atti comune Certaldo.

