

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedimento Civile R.G. n°392/2021**  
**G.E. Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

.....

**Creditore procedente:**

**Debitore esecutato:**

**Prossima udienza 08/09/2022 ore 11.45**

.....

**COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA  
LOTTO UNICO POSTO A MONTESPERTOLI (FI)**

**TECNICO INCARICATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

(deposito telematico 08/08/2022)



## INDICE :

Incarico	pag. 2
Quesiti	pag. 2
Descrizione operazioni peritali	pag. 7
Risposta ai quesiti	pag. 9
1 Identificazione del bene, dati catastali, confini e corrispondenza	pag. 9
2 Estremi dell'atto di pignoramento	pag. 11
3 Estremi dell'atto di provenienza	pag. 11
4 Descrizione sommaria del bene	pag. 13
5 Stato di possesso dell'immobile	pag. 22
6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 23
7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	pag. 24
8 Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	pag. 24
9 Regolarità edilizia e urbanistica del bene	pag. 25
10 Valore di mercato dell'immobile libero/occupato	pag. 29
11 Prezzo a base d'asta libero/occupato	pag. 31
12 Valore di mercato di quota di bene indiviso con indicazione sulla divisibilità	pag. 32
13 Regime impositivo della vendita	pag. 32
14 Riepilogo	pag. 32
Allegati	pag. 33



Esecuzione Immobiliare R.G. 392/2021

Creditore procedente: iscritta al Registro delle Imprese – Ufficio di Torino con il n°00799960158 con sede a Torino piazza San Carlo n°156, rappresentata da con sede a Milano Bastioni di Porta Nuova n°19, iscritta al Registro delle Imprese – Milano-Monza-Brianza-Lodi al n°10311000961 in persona del procuratore , assistita dall'avv. Elena Ricci Armani del Foro di Firenze.

Debitore esecutato: nato a il ed ivi residente in

**INCARICO**

In data 18/02/2022, il Giudice Esecutore dott.ssa Francesca Romana Bisegna conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta arch. iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze in qualità di "Valutatore Immobiliare", con studio in con comunicazione PEC del 18/02/2022 e giuramento di rito effettuato telematicamente in data 21/02/2022.

**QUESITI**

Il C.T.U. provveda a:

1. **identificare** il bene 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 già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** dell/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;
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:
  - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione



- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.....).
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, 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 deliberare 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 del bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.;

11. indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;
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;
13. 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;
14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)
15. l'esperto dovrà allegare alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:
  - una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
  - fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe d'auto);
  - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria,



successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

**Presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..



## DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- **24/02/2022** Accesso telematico all'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per ispezioni ed acquisizione titolo di provenienza. (All. I)
- **25/02/2022** Accesso telematico all'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per acquisizione visure ed estratto di mappa. (All. II)
- **25/02/2022** Richiesta di accesso agli atti presso l'**Ufficio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Montespertoli**, archivio edilizia privata delle pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.
- **09/03/2022** Comunicazione AIR n° 20059380894-1 alla parte esecutata, nella quale si dava comunicazione sia dell'incarico ricevuto (All. III), che del sopralluogo predisposto per il **14/04/2022 alle ore 10,00** unitamente al custode nominato (Isveg s.r.l.)
- **11/03/2022** Comunicazione PEC dell'**Ufficio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Montespertoli**, con istruzioni per effettuare la richiesta telematica delle pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto prot. 5111. (All. IV)
- **11/03/2022** Istanza di accesso telematica ai fini dell'estrazione di copia digitale delle pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto. (All. IV)
- **14/03/2022** Accesso telematico all'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per acquisizione planimetrie dell'immobile oggetto di pignoramento. (All. II)
- **17/03/2022** Comunicazione mail dell'**Ufficio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Montespertoli**, per scaricare la documentazione richiesta. (All. IV)
- **26/03/2022** Comunicazione mail da parte di \_\_\_\_\_ (inviata anche tramite AIR) con allegato documento (All. V).
- **30/03/2022** Comunicazione AIR n° 20059380895-2 alla parte esecutata (All. III), con la quale veniva posticipato il sopralluogo, per indisponibilità comunicata da parte del conduttore sig. \_\_\_\_\_, al **21/04/2022 alle ore 10,00** unitamente al custode nominato (Isveg s.r.l.)
- **07/04/2022** Richiesta tramite PEC presso l'**Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze**, per la verifica di contratti in essere sull'immobile oggetto di perizia. (All. VI)
- **21/04/2022 alle ore 10,00** la sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in via Cellole n°1/A a Montespertoli (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Durante il sopralluogo effettuato in presenza del conduttore e dell'incaricato dell'Isveg, venivano eseguite le operazioni di rilievo dell'immobile tramite





misurazioni e documentazione fotografica. Sui luoghi oggetto di sopralluogo compariva altresì il debitore pignorato . (All. A planimetria descrittiva, All. B documentazione fotografica, All. III Verbale).

- **26/04/2022** Comunicazione PEC l'**Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze**, in merito alla verifica di contratti in essere sull'immobile oggetto di perizia. (All. VI)
- **06/05/2022** Accesso telematico all'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per ispezioni ed acquisizione titolo di provenienza. (All. I)
- **12/05/2022** Richiesta di appuntamento con la responsabile Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montespertoli per le verifiche relative alla conformità delle unità immobiliari oggetto di perizia.
- **19/05/2022** Appuntamento con dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montespertoli.
- **07/06/2022** Istanza di accesso telematica ai fini dell'estrazione di copia digitale delle pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto. (All. IV)
- **09/06/2022** Comunicazione mail dell'**Ufficio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Montespertoli**, per scaricare la documentazione richiesta. (All. IV)
- **27/06/2022** Accesso telematico all'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze**, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. (All. VII)
- **18/07/2022** Invio perizia ed allegati via A/R alla parte esecutata. (All. VIII)

Le operazioni peritali si concludevano con la stesura della presente relazione.



## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza

I beni oggetto di pignoramento riguardano la quota della piena proprietà di una unità immobiliare terratetto a destinazione residenziale disposta su due piani, oltre garage, accessori e resedi di proprietà esclusiva, facente parte di un più ampio fabbricato posto in via Cellole n°1/A località Il Pino II nel Comune di Montespertoli (FI).

I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli come segue:

1. **abitazione** piano seminterrato, terra e primo via Cellole s.n.c., Montespertoli (FI) - Foglio di mappa 127 part. 248 sub 3 cat. A/3 classe 5 consistenza 4 vani, sup. cat. 110 mq. escluse aree scoperte 77 mq., rendita € 340,86;
2. **autorimessa** piano seminterrato, via Cellole s.n.c., Montespertoli (FI) - Foglio di mappa 127 part. 248 sub 4 cat. C/6 classe 3 consistenza 65 mq. totale 84 mq., rendita € 140,99.

I beni risultano intestati per la piena proprietà ad \_\_\_\_\_ il  
ed ivi residente in \_\_\_\_\_

Confini: via Cellole, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, s.s.a.

Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento: i beni indicati nell'atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Firenze in data 15/12/2021 Reg. Part. n°37537 Reg. Gen. n°52906 contro \_\_\_\_\_, riguardano la quota dell'intero delle seguenti unità immobiliari:

1. **abitazione** piano seminterrato, terra e primo via Cellole s.n.c., Montespertoli (FI) - Foglio di mappa 127 part. 248 sub 3 cat. A/3 classe 5 consistenza 4 vani, sup. cat. 110 mq. escluse aree scoperte 77 mq., rendita € 340,86;
2. **autorimessa** piano seminterrato, via Cellole s.n.c., Montespertoli (FI) - Foglio di mappa 127 part. 248 sub 4 cat. C/6 classe 3 consistenza 65 mq. totale 84 mq., rendita € 140,99.

Nell'atto di pignoramento viene specificato che vengono ricomprese anche eventuali quote condominiali, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessori con tutti i diritti e quant'altro esista attualmente o in seguito fosse stato introdotto o che fosse ritenuto immobile ai sensi di legge benchè non specificatamente indicato nella suddetta descrizione.



A tal riguardo si precisa che, a seguito delle verifiche catastali effettuate dalla scrivente, la stradina poderale che collega via Cellole con l'ampio resede esclusivo posto sul fronte tergale dell'edificio (C.T. F. 127 part. 157) non risulta intestata al \_\_\_\_\_ ma è in comproprietà con altri soggetti, tra cui l'attuale conduttore dell'immobile.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio risultano sostanzialmente conformi allo stato attuale fatto salvo quanto segue:

- al piano seminterrato non risulta rappresentata l'apertura esistente nel vano cantina (cfr. All. A, P.S. vano 5);
- al piano terra non risulta rappresentata l'attuale chiusura della loggia (cfr. All. A, P.T. vano 9), che dovrà essere ripristinata per quanto meglio descritto al paragrafo della conformità edilizia;
- al piano terra non risulta rappresentato il manufatto<sup>1</sup> a servizio dell'abitazione posto sul resede di maggiore consistenza<sup>2</sup> (cfr. All. A, P.T. casottino F nel resede D);
- al piano terra nel vano cucina soggiorno (cfr. All. A, P.S. vano 8) la porzione a vista della scale riporta un numero di scalini maggiore a quello esistente;
- al piano primo (cfr. All. A, P.1 vano 10) viene erroneamente rappresentato l'ultimo scalino della rampa di scale; nei vani viene inoltre riportata un'unica altezza al posto dell'altezza massima e minima.

Si ritiene opportuno, in sede di vendita, procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali e l'inserimento in mappa del manufatto quantificando tale attività in € 2.000,00 oltre diritti catastali stimabili in circa € 200,00.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dalla sottoscritta CTU fino alla data del **14/03/2022**.

<sup>1</sup> Per tale manufatto non risultano rispettate tutte le condizioni previste dall'art. 3 del DM 28/98 (obbligo di accatastamento).

<sup>2</sup> Si precisa che su tale resede insiste una piccola porzione, in prossimità del cancellino di accesso, utilizzata a posto auto.



## 2. Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze del 24/11/2021 rep. n°7577/2021, trascritto a Firenze in data 15/12/2021, Reg. Gen. n°52906 Reg. Part. n°37537 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze a favore di \_\_\_\_\_ e contro il \_\_\_\_\_ e gravante la piena proprietà del seguente immobile:

1. **abitazione** A/3 consistenza 4 vani - Foglio di mappa 127 part. 248 sub 3;
2. **autorimessa** C/6 consistenza 65 mq. - Foglio di mappa 127 part. 248 sub 4.

## 3. Estremi dell'atto di provenienza

**Abitazione ed autorimessa**, piano seminterrato, terra e primo con accesso da via Cellole n°1\A, località Il Pino Il Comune di Montespertoli (FI).

La piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta al sig. \_\_\_\_\_ in virtù di costituzione in **Trust di beni immobili** (All. I) ai rogiti del Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, in data 28/03/2012 rep. n°180019/40257 e trascritto il 13/04/2012 Reg. Gen. n°11796 e Reg. Part. n°8593 da potere di \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_.

Il suddetto Trust, creato per la gestione dei beni che ne fanno parte, è denominato **Trust** \_\_\_\_\_ e individua i seguenti soggetti: Istituyente \_\_\_\_\_, il Trustee nella persona del sig. \_\_\_\_\_, il Guardiano del Trust nella persona del sig. \_\_\_\_\_, i beneficiari sono i figli, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Il Trust ha effetto dal momento della sua istituzione (28/03/2012) ed avrà termine decorso il periodo di anni cinquanta dalla sua istituzione (2062) o con la morte della disponente.

La dotazione dei beni è definita dall'allegato A del Trust. In particolare nel suddetto allegato si legge “... *terratetto per civile abitazione disposto su due piani fuori terra (terreno e primo), tra loro collegati da scala interna, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, loggia e terrazza al piano terreno; due camere, bagno disimpegno notte e terrazza al piano primo e con annessi in proprietà esclusiva un locale ad uso cantina, ripostiglio e lavanderia al piano seminterrato nonché giardino di pertinenza e piccolo giardino posto tra via Cellole ed il garage infra descritto.*”

I beni sono pervenuti alla signora \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà tramite atto di compravendita (All. I) ai rogiti del Notaio Simone Calcinai di Firenze in data 10/11/2011 rep. 9075/8138 trascritto a Firenze in data 02/12/2011 ai numeri 40630/27164 dal precedente proprietario sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_.



I beni sono pervenuti al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà tramite atto di compravendita ai rogiti del Notaio Simone Calcinaï di Firenze in data 09/01/2009 rep. 3898/3509 trascritto a Firenze in data 06/02/2009 ai numeri 6625/4305 dal precedente proprietario sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

I beni sono pervenuti al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale tramite atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Teresa Fasulo di Lastra a Signa in data 27/11/2006 rep. 29196/7394 trascritto a Firenze in data 07/12/2006 ai numeri 63552/37878 dalla precedente proprietaria sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

I beni sono pervenuti alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà tramite atto per causa di morte, certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Firenze in data 05/02/1990 n°60 vol. 2926 e trascritto il 10/10/1991 ai numeri 28589/18204 in morte di \_\_\_\_\_ e deceduta a \_\_\_\_\_

eredità devoluta in virtù di testamento pubblico<sup>3</sup> redatto dal Notaio Francesco Feri di Firenze in data 27/11/1978.

Si precisa che presso la Conservatoria dei RR.II. è presente una seconda nota di trascrizione inerente il medesimo trust di cui sopra trascritto il 13/04/2012 Reg. Gen. n°11797 e Reg. Part. n°8594.

Il tutto come descritto dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Laura Rolando di Venezia presente agli atti e dalla documentazione acquisita dalla scrivente (All. I Trust ed atto di compravendita del 10/11/2011).

<sup>3</sup> Con atto per causa morte redatto dal notaio Michele Santoro di Firenze in data 5/06/1997 rep. 36430, trascritto il 7/12/2006 ai numeri 63547/37873 risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di Fosca Pellizzari da parte dell'erede.



#### 4. Descrizione sommaria dei beni

##### DESCRIZIONE IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un'abitazione, disposta su più livelli, della tipologia terratetto, con accessori, garage e pertinenze esclusive facente parte di un più ampio fabbricato localizzato nella zona a sud del Comune di Montespertoli in prossimità del confine con il Comune di Barberino Tavarnelle (fig. 1).

La zona, distante circa dieci chilometri dal centro urbano di Montespertoli, è raggiungibile tramite la strada comunale di Polvereto. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via Cellole al numero civico 1A. (fig. 2); è altresì presente un secondo accesso, tramite la stradina poderale di proprietà privata, già documentata nel par. 1 (C.T. F. 127 part. 157), che collega via Cellole con il resede tergaie dell'unità immobiliare.

L'edificio, disposto lungo l'asse stradale e di planimetria rettangolare, fa parte di un progetto di ristrutturazione<sup>4</sup>, con demolizione e ricostruzione di edificio rurale, con il quale sono state costituite tre unità immobiliari terratetto; l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è quella posta al centro che si sviluppa su due livelli rispetto a quelle laterali su unico livello.

Il contesto nel quale ricade l'edificio, localizzato nelle vicinanze del nucleo rurale storico Il Pino II, presenta i tipici caratteri del paesaggio agrario collinare connotato da una limitata presenza di aggregati edificati sparsi a prevalente destinazione residenziale o rurale.



Figura 1

<sup>4</sup> Dichiarazione di fine lavori del 28/01/2008





Figura 2

L'edificio<sup>5</sup> presenta una struttura portante in calcestruzzo, solai in legno e scempiato in cotto nei piani abitativi, murature esterne in poroton e tramezzi in laterizio.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate in colore giallo; la facciata principale su via Cellole risulta arricchita da porzioni rivestite in muratura di pietrame misto poste in corrispondenza degli accessi del piano seminterrato. Le coperture dell'edificio sono a capanna con manto di coppi e tegole in laterizio.

La zona non risulta servita dai servizi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.

Le condizioni di manutenzione dell'edificio, per quando potuto osservare a vista, risultano buone.

#### DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE – AUTORIMESSA – CANTINA P. SEMINTERRATO

Il piano seminterrato, corrispondente al livello stradale di via Cellole, accessibile tramite resede esclusivo (cfr. All. A, P.S. resede A-B) dalla pubblica via, risulta composto dal garage, attualmente utilizzato come tavernetta, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, disimpegno con accesso alle scale di collegamento con il piano superiore, bagno e cantina attualmente utilizzata come camera.

<sup>5</sup> Descrizione riportata nella relazione tecnica a corredo della C.E. n°226/2006



I vani presentano una pavimentazione in gres porcellanato e risultano intonacati e tinteggiati in colore chiaro. Il bagno è caratterizzato da pareti colorate e presenta il classico rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 mt., risulta dotato di tutti i sanitari, compreso la doccia, areazione forzata e termo arredo. Il piccolo ripostiglio sottoscala (*cf.* All. A, P.S. vano 3) presenta una porzione interessata da evidenti fenomeni infiltrativi, con presenza di vistose macchie con aloni e muffa nera, in corrispondenza con il vano scale esterno.

Le altezze interne degli ambienti sono di circa 2,50 mt., la superficie complessiva del piano è di circa 68 mq. calpestabili.

### DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE – ABITAZIONE P. SEMINTERRATO -TERRA - PRIMO

L'abitazione, raggiungibile tramite la rampa di scale posta nel disimpegno del piano seminterrato, risulta composta al **piano terra** da un unico vano cucina-soggiorno al quale attualmente è stata annessa, tramite chiusura con infissi, la superficie della loggia esterna di progetto; tale chiusura sarà oggetto di ripristino per quanto meglio descritto al par. 9 della conformità edilizia.

Dalla loggia, tramite tre grandi aperture, si accede all'ampia terrazza panoramica esterna che aggetta sulla pubblica via e sulla quale insistono le scale esterne di collegamento con il piano sottostante (seminterrato) accessibili dal resede esterno esclusivo (*cf.* All. A, resede A-B).

Dal vano cucina-soggiorno si accede all'ampio resede esterno tergale dell'edificio (*cf.* All. A, P.T. resede D), delimitato da siepi e recinzione metallica ed al cui interno è posto un piccolo casottino in legno adibito a ripostiglio e ricovero attrezzi. Nell'area del resede di proprietà è stata ricavata un'area a parcheggio a raso accessibile dalla stradina poderale (C.T. F. 127 part. 157) che non risulta oggetto di pignoramento per quanto meglio dettagliato al par. 1 di pag. 9.

I vani presentano una pavimentazione in doghe di legno chiaro e risultano intonacati e tinteggiati in colore chiaro ad eccezione delle due pareti laterali della loggia che risultano tinteggiate in colore verde brillante. La porzione di vano adibita a cucina presenta una intera parete totalmente attrezzata comprensiva di cappa e rivestimento in piastrelle di colore chiaro. La restante porzione di vano adibita a soggiorno è dotata di una stufa a legna in metallo posta in prossimità della rampa a vista che conduce al piano superiore. Dalla loggia, con soffitto in legno e cotto a vista, si accede tramite aperture tripartite con infissi in legno alla terrazza esterna con pavimento in cotto e contraddistinta, in corrispondenza del parapetto murario esterno, da un rivestimento di doghe di legno che si estende anche su porzioni delle pareti laterali a confine con le altre unità immobiliari. Il vano scale, caratterizzato in parte dal rivestimento di cui sopra, è





costituito da due rampe di scale con gradini in pietra serena; risulta interessato da fenomeni di umidità che si estendono anche su porzioni limitrofe della pavimentazione della terrazza.

Le altezze interne degli ambienti sono di circa 2,70 mt.<sup>6</sup>, la superficie complessiva del piano terra è di circa 31 mq. calpestabili oltre superficie della loggia di circa 12 mq., terrazza di circa 25 mq., scala esterna di circa 5 mq., resede esterno di circa 720 mq., e casottino di circa 7 mq., il resede del piano seminterrato è di circa 50 mq. totali.

La consistenza del resede di maggiore consistenza (cifr All. A resede D) è stata desunta dalla planimetria catastale.

Il **piano primo**, raggiungibile tramite la rampa di scale con accesso dal vano cucina-soggiorno del piano sottostante, è composto da un piccolo disimpegno, un bagno e due camere dalle quali è possibile accedere ad una terrazza panoramica (cfr. All. A, P.1 terrazza E) che si affaccia sul resede esclusivo antistante la pubblica via.

In generale i vani presentano buona luminosità ed aerazione, le altezze interne degli ambienti, con soffitto in legno e cotto a vista sono variabili, con altezze minime di circa 2,70 mt.; i vani presentano una pavimentazione in doghe di legno chiaro e risultano intonacati e tinteggiati in colore chiaro ad eccezione di una parete della camera di dimensioni maggiori che risulta tinteggiata in colore turchese. Il bagno risulta dotato di tutti i sanitari compreso una doccia, che occupa interamente la lunghezza della parete esterna, e termo arredo, presenta un rivestimento bianco in ceramica per un'altezza di circa 2,00 mt.

Dalle camere si accede alla terrazza con pavimentazione in cotto e parapetto in muratura sormontato da una porzione in metallo.

La superficie complessiva del piano primo è di circa 28 mq. calpestabili oltre la superficie della terrazza di circa 14 mq.

Si precisa che la superficie delle camere (cfr. All. A, P.1 vano 11 mq. 13,90 e vano 13 mq. 8,90) pur risultando leggermente inferiore ai minimi previsti dalla normativa (camere doppie 14 mq., camere singole 9 mq.) rientra nelle tolleranze del 2%.

In linea generale le finiture delle unità immobiliari risultano prevalentemente di qualità ordinaria. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le porte finestre sono dotate di persiane in legno tinteggiato.

---

<sup>6</sup> Con esclusione della superficie della loggia.



Secondo quanto riferito dal conduttore dell'immobile le unità immobiliari sono servite da un impianto di riscaldamento singolo a GPL<sup>7</sup>, è altresì presente una caldaia posizionata in una nicchia della facciata tergale, le fosse biologiche sono ubicate nel marciapiede antistante il civico 1/b.

Le unità risultano servite da impianto elettrico ed idrico.

Il serbatoio interrato del GPL, a servizio delle tre unità immobiliari, insiste sulla part. 248 sub 7 costituente B.C.N.C., ed è localizzato dietro il manufatto che ospita i contatori disposti lungo la via Cellole. (cifr. All. B foto 3 e 4).

Si precisa che non sono state condotte verifiche di alcun tipo sugli impianti o altre indagini che non siano state espressamente riportate nella presente relazione ivi compreso verifiche sui confini.

Si precisa pertanto che al fine di stabilire il valore di mercato del complesso, ai fini della successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dalla scrivente, così come descritte, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dalla scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dalla scrivente.

Le condizioni di manutenzione delle unità immobiliari sono buone al netto dei fenomeni infiltrativi precedentemente descritti per i quali verrà previsto un opportuno deprezzamento in sede di valutazione economica dell'immobile.

Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalle planimetrie descrittive delle pagine seguenti (All. A) e dalla documentazione fotografica allegata (All. B).

---

<sup>7</sup> Con serbatoio interrato a servizio delle tre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio per il quale si rimanda al par. 9 di pag. 24.



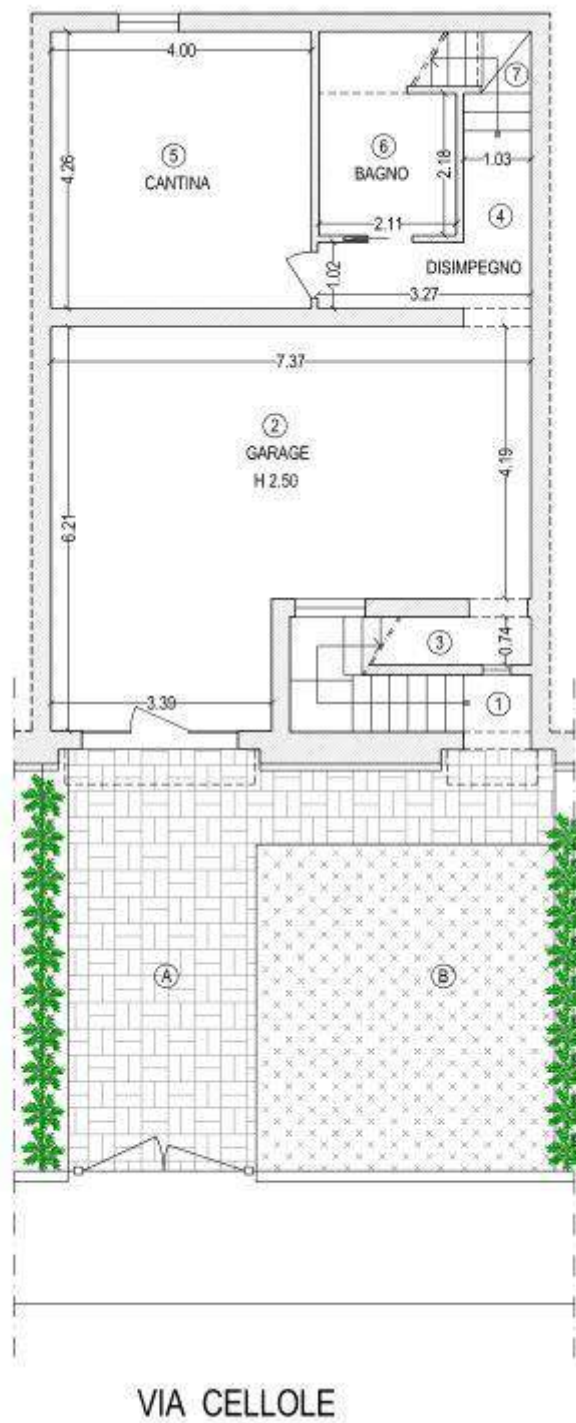


Figura 3 piano seminterrato



TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE

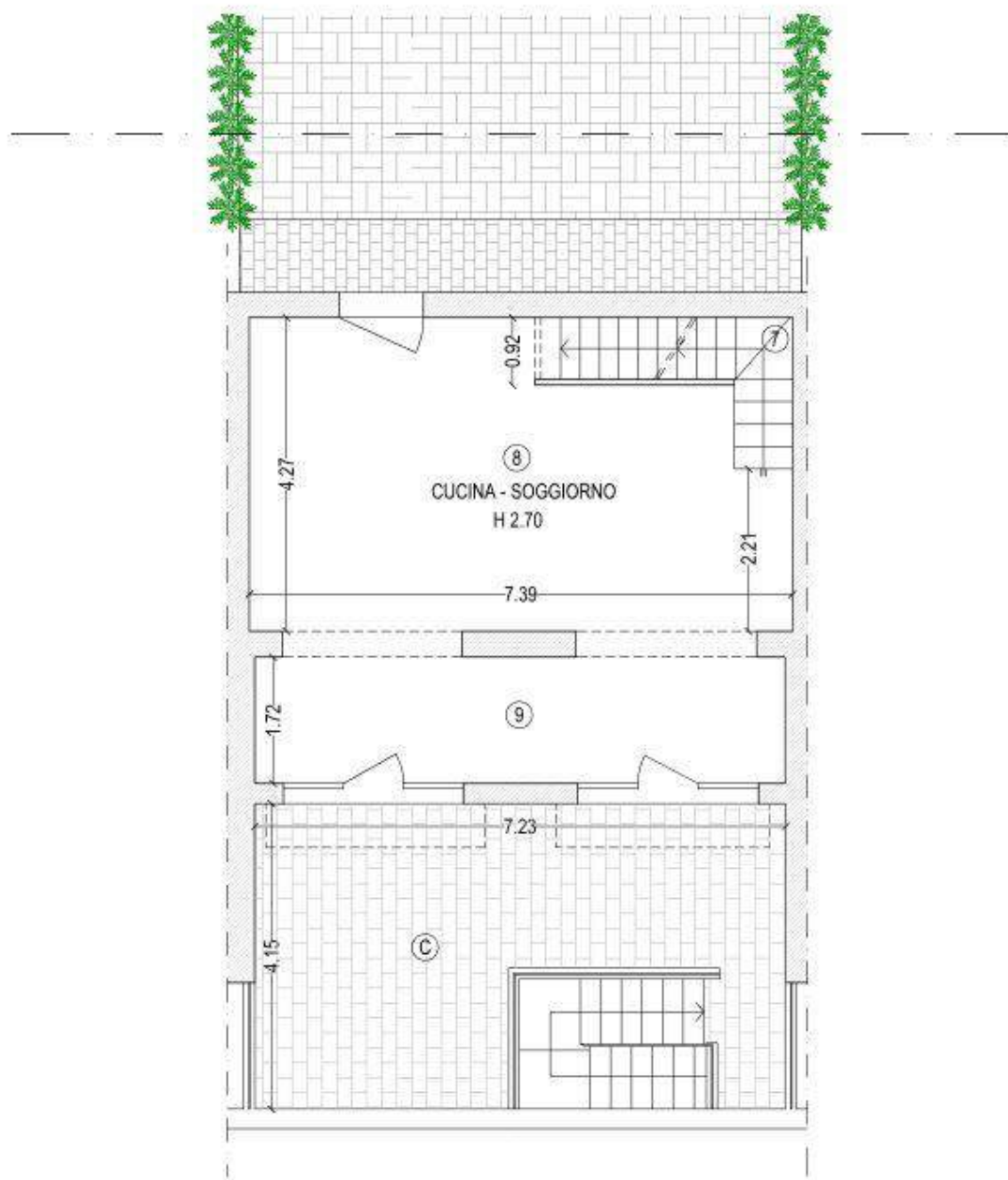
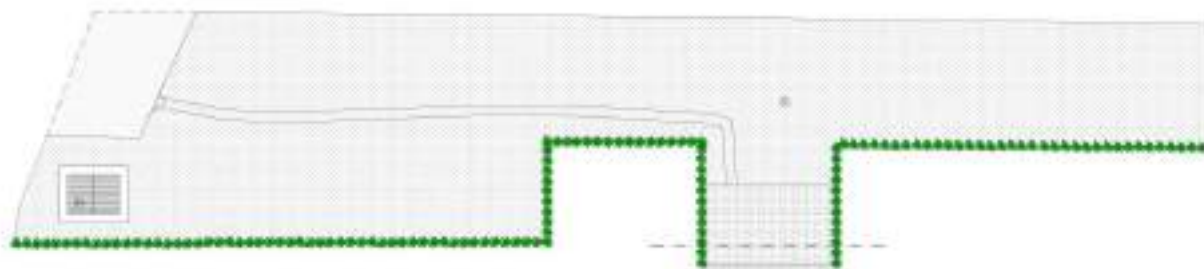


Figura 4 piano terra



TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE

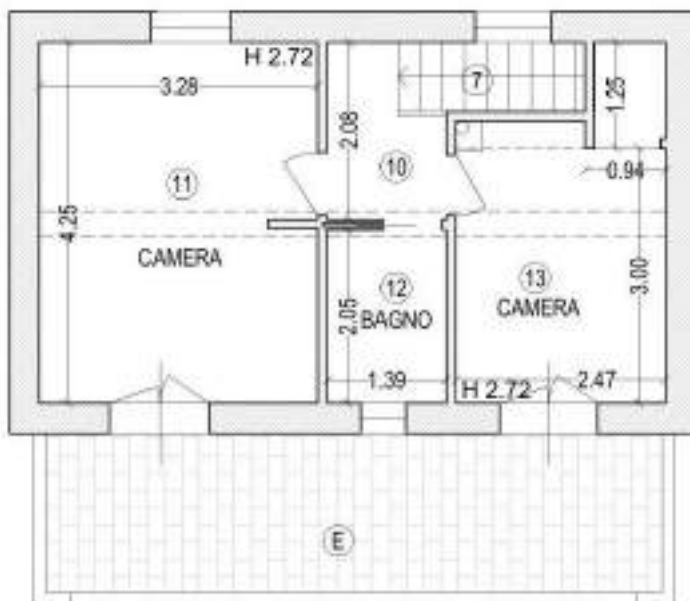


Figura 5 piano primo



## Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico - RU vigente

**Abitazione ed autorimessa**, piano seminterrato, terra e primo con accesso da via Cellole n°1\A, località Il Pino Il Comune di Montespertoli (FI).

In base al Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Montespertoli l'edificio ricade in zona classificata come segue:

- l'immobile risulta classificato alla scheda 765a come **edificio di nessun valore** in zona rientrante nel **territorio rurale** (art. 21 NTA) in zona individuata come **aree agricole ad elevato valore paesaggistico** (art. 22 NTA) ed **aree a prevalente funzione agricola** (art. 25 NTA)

Si fa presente che il Comune di Montespertoli ha adottato il Piano Strutturale con Deliberazione di Consiglio comunale n° 126 del 28/10/2021 in relazione al quale si applicano misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

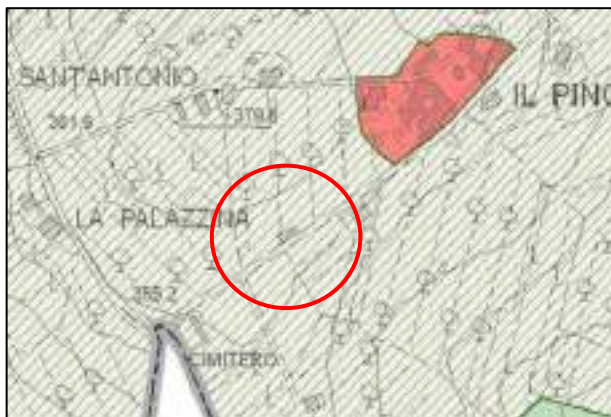
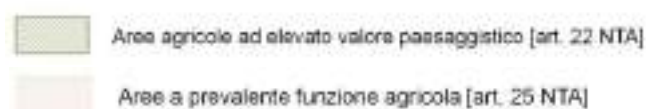


Figura 6 Elaborato 36 Territorio rurale - Carta quadrante 4

[http://www.comune.montespertoli.fi.it/approvazione\\_ru/36\\_Territorio\\_rurale\\_Q4.pdf](http://www.comune.montespertoli.fi.it/approvazione_ru/36_Territorio_rurale_Q4.pdf)



## VINCOLI:

Gli immobili rientrano in zona interessata da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23

In base all'elaborato del Piano Strutturale adottato, QC 04 SUD Quadro conoscitivo Tecnologie e relative fasce di rispetto, l'immobile risulta inoltre interessato dalle seguenti fasce di rispetto:



- fascia di rispetto sorgente con riferimento a sito di captazione dell'acquedotto;
- fascia di rispetto strade C con riferimento a via Cellole individuata come strada extraurbana di tipo C.



Figura 7 [http://www.comune.montespertoli.fi.it/approvazioneru/03\\_Vincoli\\_sud.pdf](http://www.comune.montespertoli.fi.it/approvazioneru/03_Vincoli_sud.pdf)

Vincolo idrogeologico e vincoli di tutela dell'acqua e del suolo

■ Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 e ss.mm.ii.

## 5. Stato di possesso degli immobili

Preso atto della comunicazione inviata dal sig. \_\_\_\_\_ tramite AIR e PEC alla scrivente ed altri destinatari (All. V) ad esclusione di eventuali e differenti determinazioni del G.E. si rileva quanto segue.

Alla data della stesura della presente relazione i beni in oggetto risultano di proprietà esclusiva del sig. \_\_\_\_\_ in virtù di costituzione in trust di beni immobili ai rogiti del Notaio Chiodi Daelli di Milano (All. I).

All'epoca del sopralluogo effettuato **l'immobile risultava occupato dal sig. \_\_\_\_\_**, che in base all'atto sopra citato riveste la carica di Guardiano, e dalla sua famiglia con le specifiche riportate nell'atto per quanto meglio descritto al par. 3 di pag. 11.

Stante la peculiarità dell'atto di cui sopra ai fini della determinazione dello stato di occupazione degli immobili non potendo esprimere valutazioni di carattere giuridico si procederà alla doppia valutazione libero/occupato demandando ogni successiva valutazione al G.E.

Come da prassi la scrivente ha richiesto alla competente Agenzia delle Entrate (All. VI) di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione sulle unità immobiliari ma i controlli effettuati dalla stessa non hanno restituito esito positivo.







**7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno CANCELLATI o comunque non saranno opponibili all'acquirente**

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Laura Rolando, relativa al periodo fino al **09/02/2022** e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **27/06/2022** (All. VII) sui beni oggetto di procedura esecutiva si relaziona quanto segue.

- *Iscrizione contro* del 06/02/2009 Reg. Part. n°726 Reg. Gen. n°6626 relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario importo capitale € 210.000,00 importo totale € 420,000,00 della durata di anni trenta (30) a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Torino C.F. 00799960158, contro \_\_\_\_\_, atto rogato dal Notaio Simone Calcinai in data 09/01/2009 rep. 3899/3510.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di ipoteca volontaria di mutuo dovrà essere corrisposta la sola tassa ipotecaria pari ad **€ 35,00**;

- *Trascrizione derivante da verbale di pignoramento* del 15/12/2021 Reg. Part. n°37537 Reg. Gen. n°52906 notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 24/11/2021 rep. 7577/2021 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Torino C.F. 00799960158 e contro il sig. \_\_\_\_\_.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un atto esecutivo – verbale di pignoramento – le stesse sono quantificabili nella misura fissa di € 200,00 più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di **€ 294,00**.

Totale spese di cancellazione **€ 329,00<sup>8</sup>**

**8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

L'immobile nel quale ricadono le unità immobiliari oggetto di perizia non risulta costituito in condominio.

<sup>8</sup> Importo indicativo in quanto soggetto a verifica da parte degli uffici competenti.



## 9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni

Le ricerche eseguite dalla scrivente presso l'archivio online<sup>9</sup> del Comune di Montespertoli , per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia, hanno evidenziato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia in sanatoria n° 738 del 20/03/1999** su domanda presentata in data 30/04/1986 al n° 4814;
- **Permesso di costruire n° 226/2006** rilasciato in data 28/12/2006;
- **D.I.A. 10/2008 in variante finale al Permesso di Costruire n°226/2006** presentata in data 11/01/2008 prot. 801;
- **Abitabilità n°2195/2008** del 28/01/2008.

Sull'unità immobiliare in oggetto, rispetto allo stato legittimato, di cui alle pratiche edilizie sopraelencate, sono state rilevate le seguenti difformità.

### Opere interne ed esterne consistenti in:

- lievi modifiche distributive interne e alle rampe delle scale;
- lievi modifiche in alcune aperture esterne e realizzazione di una nuova apertura con bocca di lupo nel locale cantina del piano seminterrato;
- riduzione della luce dell'infisso di accesso al garage;
- chiusura della loggia con ampliamento del locale cucina soggiorno. La chiusura della loggia comporta aumento di superficie utile e di volume rispetto allo stato licenziato e non risulterebbe regolarizzabile poiché in contrasto col RU vigente (per gli edifici di nullo valore sono consentiti aumenti di volume limitatamente a superficie accessorie).

### Modifica dei resedi e delle sistemazioni esterne consistenti in:

- suddivisione, tramite siepi e rete metallica, del resede antistante via Cellole in numero tre resedi esclusivi (resede unitario nel PC 226/2008) e realizzazione, lungo via Cellole, di un marciapiede e di una nuova recinzione con profili metallici comprensiva di cancelli per l'accesso alle singole proprietà.
- modifica alla suddivisione dei resedi nella zona tergaie. Il resede dell'unità immobiliare in oggetto è delimitato da recinzione in pali in legno e rete metallica. E' stata inoltre ricavata un'area di parcheggio a raso, tramite stesura di ghiaio, accessibile dalla stradina poderale (particella 157) non oggetto di pignoramento per quanto meglio dettagliato al par. 1 di pag. 9.
- presenza nel resede tergaie di casottino in legno, semplicemente appoggiato su pavimento in cemento e rientrante tra gli interventi privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014 per i quali non è richiesto il deposito o l'ottenimento di titolo abilitativo.

<sup>9</sup> <https://ape.comune.montespertoli.fi.it>



- realizzazione di nuove aree pavimentate tra cui la pavimentazione in cemento su cui poggia il casottino. Si fa infine presente che lungo via Cellole, nelle aree a comune con le proprietà confinanti (beni comuni non censibili) è presente un manufatto<sup>10</sup> di alloggiamento dei contatori oltre ad un serbatoio di GPL interrato, il tutto a servizio delle tre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio, che non risultano rappresentati nei titoli abilitativi agli atti del Comune.

Per quanto attiene alle parti tecnologiche a servizio di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio (serbatoio GPL interrato e manufatto di alloggiamento contatori aggettante su via Cellole) è possibile ritenere con ogni probabilità che siano stati realizzati durante l'esecuzione dei lavori, ancorché non rappresentati negli elaborati del permesso a costruire o in quelli di variante, in quanto necessari per il deposito dell'abitabilità (28/01/2008), fatto salvo ulteriori riscontri derivanti dall'istruzione di pratica di regolarizzazione.

Le opere di sistemazione del resede adiacente la strada, che risulterebbero successive alla dichiarazione di fine lavori (28/01/2008), non risultano invece databili.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche sulla conformità degli impianti di smaltimento e/o interrati non essendo verificabile il posizionamento delle fosse e dei pozzetti.

Al fine di verificare la regolarizzazione delle difformità sono stati analizzati il Regolamento Urbanistico vigente, il PRG vigente all'epoca di realizzazione dei lavori e le salvaguardie del Piano Strutturale adottato, oltre al regolamento edilizio.

In relazione alle difformità segnalate a seguito del confronto con la responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montespertoli arch. Bonaccorsi al fine di ristabilire le condizioni di conformità risulta quanto segue<sup>11</sup>.

- Rimessa in pristino delle opere che non risultano regolarizzabili tramite:
  - smontaggio degli infissi per la chiusura della loggia del piano terreno in quanto trattasi di aumento di volume in contrasto con le limitazioni di cui all'art. 34 delle NTA del Regolamento Urbanistico e successiva messa in opera di nuovo infisso a chiusura del vano come previsto dai titoli abilitativi;
  - rimessa in pristino dell'originaria luce della porta del garage;
  - rimessa in pristino della recinzione in metallo lungo via Cellole che risulta realizzata in contrasto con l'art. 45 comma 4 delle norme del Regolamento Urbanistico vigente che consente a chiusura

<sup>10</sup> Tale manufatto per le sue peculiari caratteristiche non risulta assimilabile a nuova costruzione.

<sup>11</sup> Le valutazioni espresse, da intendersi ai fini della valutazione economica delle unità immobiliari oggetto di perizia, potranno essere suscettibili di eventuali variazioni a seguito della effettiva istruttoria delle pratiche da parte dei tecnici della P.A.



del perimetro dell'intervento complessivo unicamente recinzioni con rete metallica zincata a maglia sciolta, nonché cancelli o relative strutture di sostegno.

- deposito di una istanza di rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria oppure di una SCIA in sanatoria di cui all'art. 209 L.R. 65/2014 per le modifiche interne ed esterne, diverse da quelle sopradescritte, che risultano regolarizzabili.

Allo stesso modo per la regolarizzazione delle opere di natura condominiale<sup>12</sup> a servizio di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio, occorrerà:

- depositare una istanza di rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria oppure di una SCIA in sanatoria di cui all'art. 209 L.R. 65/2014 previo ottenimento dell'autorizzazione a sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico.

Ai soli fini della stima dell'immobile si ipotizzano i seguenti costi di massima<sup>13</sup>.

**1. COSTI DI RIPRISTINO\REGOLARIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA'**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Ripristino recinzione (porzione inerente il bene oggetto di pignoramento) tramite eliminazione della recinzione a confine con il marciapiede e sostituzione con recinzione in rete metallica a maglia sciolta |                          |
| - A corpo   | € 700,00                 |
| - Ripristino apertura garage tramite smontaggio infisso e sostituzione dello stesso   |                          |
| - A corpo   | € 2.000,00               |
| - Ripristino loggia esterna tramite spostamento degli infissi   |                          |
| - A corpo   | € 1.200,00               |
|   | <b>Totale € 3.900,00</b> |
| - SCIA a sanatoria  |                          |
| Oneri professionali   | € 2.500,00               |

<sup>12</sup> Si precisa che in relazione al serbatoio GPL interrato non sono state eseguite verifiche inerenti gli adempimenti di legge precedenti e successivi al deposito della certificazione di abitabilità.

<sup>13</sup> Tali costi potranno essere soggetti a modifica a seguito dell'effettiva istruzione delle pratiche da parte dei tecnici della P.A.



Diritti di segreteria	€ 250,00
Sanzione art. 209 c.6 ter L.R.T. n°65/2015	€ 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.750,00</b>
<b>Tot. voce 1</b>	<b>€ 7.650,00</b>

**2. COSTI DI RIPRISTINO\REGOLARIZZAZIONE OPERE DI NATURA CONDOMINIALE**

- SCIA a sanatoria con autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico	
Oneri professionali	€ 2.000,00
Diritti di segreteria	€ 250,00
Sanzione art. 209 c.6 ter L.R.T. n°65/2015	€ 1.000,00
Sanzione vincolo idrog.	€ 200,00
N°2 marche da bollo	€ 32,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.482,00</b>

Si ipotizza la quota afferente all'unità immobiliare stimata in 1\3 pari ad

€ 1.160,67  
arr.ti in € 1.200,00

**Tot. voci 1 e 2 € 8.850,00**

Agli oneri professionali delle voci 1 e 2 andranno aggiunti cassa di previdenza ed IVA di legge.



### 10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)

Al fine di eseguire la stima dell'immobile si procede preliminarmente a determinare la superficie commerciale<sup>14</sup> partendo dalla superficie calpestabile distinta nelle tabelle riportate di seguito.

**LOTTO UNICO – abitazione con autorimessa ed accessori.**

#### SUPERFICIE CALPESTABILE

N	VANO	H	MQ
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
1	SCALA	-	5,40
2	GARAGE	2,50	37,75
3	RIPOSTIGLIO	-	1,45
4	DISIMPEGNO	-	5,70
5	CANTINA	2,50	17,05
6	BAGNO	2,50	5,90
A	POSTO AUTO	-	12,50
B	RESEDE	-	37,60
<b>PIANO TERRA</b>			
7	SCALA	-	2,90
8	CUCINA-SOGGIORNO	2,70	28,35
9	LOGGIA	-	12,40
C	TERRAZZA	-	24,80
D	RESEDE	-	719,55
F	RICOVERO ATTREZZI	-	6,80
<b>PIANO PRIMO</b>			
10	DISIMPEGNO	-	2,40
11	CAMERA	2,70*	13,90
12	BAGNO	2,70*	2,85
13	CAMERA	2,70*	8,90
E	TERRAZZA	-	13,50

\* altezze minime

Abitazione della consistenza di circa 60,00 mq. escluso resedi, terrazze ed accessori.

#### Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile.

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori dell'edificio.

<sup>14</sup> Calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750 (Uni En Iso 9000) 100% superfici calpestabili, 100% sup. di pareti divisorie interne e perimetrali, (fino ad un max di 50 cm.), il 50% delle sup. delle pareti confinanti (fino ad un max di 25 cm.), compreso superfici coperte e ponderate delle pertinenze per cantine, terrazze, ecc.



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			
PS - PT - P1			
ABITAZIONE	85,40	1,00	85,40
LOGGIA	1,54	0,35	0,54
CANTINA	35,90	0,50	17,95
GARAGE	44,70	0,60	26,82
TERRAZZE C-E	38,30	0,30	11,49
RIPOST. EXT.	6,80	0,25	1,70
POSTO AUTO A	12,50	0,25	3,13
RESEDE B-D	757,15	0,1/0,02	21,98
		<b>TOT.</b>	<b>169,00</b>

Totale Superficie Commerciale **mq. 169,00**

### CRITERI DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

L'analisi del mercato immobiliare di riferimento ha evidenziato una leggera ripresa rispetto alla tendenza registrata ad inizio anno; tale tendenza è in linea con le aspettative del mercato a livello nazionale testimoniate dai rapporti periodici pubblicati dalle maggiori società del settore immobiliare.

Il criterio di stima è rappresentato dal valore di mercato<sup>15</sup> che, secondo gli standard internazionali (IVS 31/01/2022), è definito come segue:

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

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

Si rimanda all'allegato IX per maggiori dettagli relativi alla procedura ed alla metodologia di calcolo utilizzata.

**LOTTO UNICO – abitazione con autorimessa ed accessori** via Cellole n°1/A, Montespertoli (FI).

Il più probabile valore di mercato risulta pari ad **€ 388.700,00 (€ 2.300,00/mq)**.

La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura e comprensiva di eventuali parti a comune.

<sup>15</sup> E' inteso il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.



### **11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato**

**LOTTO UNICO – abitazione con autorimessa ed accessori** via Cellole n°1/A, Montespertoli (FI).

In considerazione dei meccanismi della vendita all'asta si propone una diminuzione del valore di mercato pari al 10%

€ 388.700,00 – 10% (€ 38.870,00) = **€ 349.830,00** (libero).

Al valore di mercato, in considerazione di quanto meglio evidenziato e descritto al par. 5 di pag. 22, nella eventualità che **l'immobile sia da considerarsi occupato** si applica una percentuale di detrazione pari al 20%:

€ 388.700,00 – 20% (€ 77.740,00) = **€ 310.960,00** (occupato).

In considerazione dei meccanismi della vendita all'asta si propone una diminuzione del valore di mercato pari al 10%

€ 310.960,00 – 10% (€ 31.096,00) = **€ 279.864,00** (occupato).

Ai prezzi a base d'asta sopra determinati andranno detratti i seguenti costi:

- spese di regolarizzazione catastale (cifr. par. 1 pag. 10) pari ad **€ 2.200,00**;
- oneri di cancellazione delle formalità (cifr. par. 7 pag. 24) pari ad **€ 329,00**;
- spese di regolarizzazione urbanistica (cifr. par. 9 pag. 28) pari ad **€ 8.850,00**;

**totale € 11.379,00<sup>16</sup>**

#### **IMMOBILI CON STATO DI OCCUPAZIONE LIBERO**

€ 349.830,00 – € 11.379,00 = € 338.451,00 arr.to ad **€ 338.450,00 prezzo a base d'asta libero**

#### **IMMOBILI CON STATO DI OCCUPAZIONE OCCUPATO**

€ 279.864,00 – € 11.379,00 = € 268.485,00 arr.to ad **€ 268.500,00 prezzo a base d'asta occupato**

<sup>16</sup> Tutti gli importi sono da intendersi al netto di eventuale IVA.





## **12. Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità**

Il pignoramento riguarda la quota dell'intero della piena proprietà dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_ dei beni precedentemente descritti costituenti unico lotto.

**LOTTO UNICO – abitazione con autorimessa ed accessori** via Cellole n°1/A, Montespertoli (FI).

LOTTO UNICO		
VALORE DI MERCATO	PREZZO B.A. LIBERO	PREZZO B.A. OCCUPATO
€ 388.700,00	€ 338.450,00	€ 268.500,00

Il lotto, per le sue caratteristiche, risulta appetibile sul mercato fatte salve le limitazioni dovute al particolare periodo storico attuale.

## **13. Regime impositivo della vendita**

Dovendo considerare l'esecutato come privato cittadino e non come entità imprenditoriale il trasferimento è soggetto all'imposta di registro nella misura del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" o in caso contrario del 9% del prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 1.000,00 in entrambi i casi, imposta ipotecaria fissa € 50,00, imposta catastale fissa di € 50,00.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

## **14. Riepilogo**

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, luglio **2022**, per la vendita giudiziale avente ad oggetto la quota dell'intero della **piena proprietà** del seguente lotto:

**LOTTO UNICO – abitazione con autorimessa ed accessori** via Cellole n°1/A, Montespertoli

LOTTO UNICO		
VALORE DI MERCATO	PREZZO B.A. LIBERO	PREZZO B.A. OCCUPATO
€ 388.700,00	€ 338.450,00	€ 268.500,00



Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatole, la sottoscritta CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 33) unitamente agli allegati (All. A, B, All. I-IX) meglio specificati nell'elenco sotto riportato.

Con osservanza,

.....

Firenze li 15/07/2022

**ELENCO ALLEGATI**

Allegato A	Planimetrie Descrittive
Allegato B	Documentazione Fotografica
Allegato I	Documentazione Notarile, Trust ed Atto di compravendita del 2011
Allegato II	Documentazione Catastale
Allegato III	AIR di comunicazione di inizio delle OO.PP. – Verbale di sopralluogo
Allegato IV	Estratto di documentazione pratiche edilizie Comune di Montespertoli
Allegato V	Comunicazione tramite AIR e mail del sig.
Allegato VI	Richiesta di verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate
Allegato VII	Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni
Allegato VIII	AIR invio perizia
Allegato IX	Stima

