

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 93/2023

G.E. Dott.ssa STEFANIA BRUNO

Contro

promossa da:

CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO

(Procedente con l'Avv. Bertelli Paola)

Creditore intervenuto:

CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

(intervenuto con l'Avv. Del Re Andrea)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 1 di 17

INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO.....	3
RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione.....	3
RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza	3
RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie	4
RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali	5
RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento	6
RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato	6
RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale	9
RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale	9
RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica	9
RISPOSTA 10° QUESITO - APE	11
RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti	11
RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità	11
RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile.....	11
RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli.....	12
RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale	14
RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici.....	14
RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore	14
ALLEGATI:.....	17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

Incarico:

La sottoscritta Geometra Paola Giugliano, nata a Prato il 02/07/1986 (C.f GGL PLA 86L42 G999 J), libera professionista con studio in Montemurlo (PO), Via Giuseppe Mazzini nc. 34, nominata con provvedimento del 02/02/2024 notificato in data 05/02/2024, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 06/03/2024 alle ore 15:00, presso l'unità pignorata ubicata in Calenzano (FI) in località Casaglia nc. 14, previa spedizione di raccomandata del 13/02/2024, ritirata in data 16/02/2024. Durante detto sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario, ed il Sig. _____ in rappresentanza dell'esecutata, il quale ha dichiarato che l'unità immobiliare è affittata al Sig.

il quale vi risiede; il CTU, nella stessa sede, chiede di fornire copia del contratto di locazione il quale è stato successivamente inviato dal Sig. _____ a mezzo e-mail in data 21/04/2023 in formato word e non firmato dalle parti.

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calenzano, indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano, indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

*

RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza

E' stato acquisito il certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile dell'esecutata, dove risulta che la Sig.ra _____ è residente in _____ nc. _____ lettera _____ e di stato nubile.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente, detto immobile, risulta per l'intera **quota di piena proprietà** della Sig.ra _____ in forza di atto di compravendita del 09/01/2004, ai rogiti

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 3 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

del Notaio Enrico Lanza, Rep. n. 13.758/5052 trascritto in data 15/01/2004 ai nn. R.P. 353, R.G. 529 con il quale l'unità immobiliare veniva acquistata dai Sig.ri

Precedentemente i Sigg.ri e acquistavano dalla Sig.ra Laura la piena proprietà del fabbricato colonico ed accessori (cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia) in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Maria Mengacci del 22/12/1984 Rep. 51567 Fasc. 8342 registrato a Borgo San Lorenzo il 10.01.1985 vol. 184 n. 65, trascritto in data 19/01/1985 al n. R.P. 255.

*

RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 11217/8076 del 12/10/2023; a favore: nato a il CF. nata a il C.F. nata a il C.F. nato a il C.F. ; contro nata il a C.F.

Titolo: verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO in data 04/10/2023 rep. n. 2536/2023.

Grava: l'intera di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI) al Foglio 11 p.lla 250 sub. 4, Cat. A/2, consistenza 4 vani.

ISCRIZIONI:

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA iscritta ai nn. 4385/772 del 18/04/2023 per la somma di euro 58.000,00=; a favore: nato a il CF. nata a il C.F. nato a il C.F.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 4 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

nata a _____ il _____ C.F. _____ ; contro:

nata il _____ a _____ C.F. _____

Grava: l'intera di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI) al Foglio **11** p.lla **250** sub. **4**, Cat. A/2, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai nn. 15073/4015 del 16/11/2004 per la somma di euro 160.000,00= a garanzia del capitale di euro 80.000,00 per la durata di 15 anni; a favore: **CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO – CAMPI BISENZIO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** cf. 00453780488, domicilio ipotecario eletto a Campi Bisenzio, Via Buozzi nc. 54; contro:

nata a _____ il _____ C.F. _____ per l'intera quota della piena proprietà.

Grava: l'intera di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI) al Foglio **11** p.lla **250** sub. **4**, Cat. A/2, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai nn. 18847/5070 del 25/11/2006 per la somma di euro 200.000,00= a garanzia del capitale di euro 100.000,00 per la durata di 15 anni; a favore: **CREDITO COOPERATIVO FIORENTINO – CAMPI BISENZIO – SOCIETA' COOPERATIVA** cf. 00453780488, domicilio ipotecario eletto a Campi Bisenzio, Via Buozzi nc. 54; contro:

nata a _____ il _____ C.F. _____ per l'intera quota della piena proprietà.

Grava: l'intera di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI) al Foglio **11** p.lla **250** sub. **4**, Cat. A/2, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento.

Da ulteriori accertamenti effettuati dal sottoscritto perito stimatore, alla data del 09.02.2024, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostantive.

*

RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali

DATI CATASTALI:

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta censito presso il Catasto fabbricati del Comune di Calenzano nel foglio di mappa **11**:

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 5 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

- **particella 250 sub 4**, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 309,87= dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/08/2013 Pratica n. FI0216186 in atti dal 26/08/2013 CALCOLO SUPERFICIE (n. 111541.1/2013);

N.B.: gli immobili risultano correttamente intestati catastalmente per l'intera quota di piena proprietà a:

----- nata a -----) il ----- Cf. -----

Risulta individuata nell'elaborato planimetrico presentato in data 16.12.2016 prot. FI0171114 e rappresenta al NCEU del Comune di Calenzano le parti comuni, ovvero beni comuni non censibili identificati nel foglio di mappa 11, particella 250, subalterno 8 – PARTITA SPECIALE A in comune alle unità immobiliari rappresentate dalla particella 250, subalterni 1, 2, 3 e 4 del foglio di mappa 11, della superficie di circa mq. 560,00.

*

RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento

Gli immobili sottoposti a pignoramento risultano essere:

“unità immobiliare sita nel Comune di Calenzano (FI) in località Casaglia n. 14, Piano 1-2, identificata in Catasto dei Fabbricati al Foglio 11, Particella 250, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 94 m2, Rendita € 309,87”

Rif. Atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

*

RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, e ricadente nella esecuzione di cui sopra, è costituita da:

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo e soppalco, facente parte dell'ex podere denominato “Torrefilli”, con accesso da strada poderale ed area comune, composto al piano terreno da ingresso indipendente con scala di accesso al piano primo dove si sviluppa l'appartamento composto da disimpegno, cucina-soggiorno, servizio igienico disimpegnato, due camere e soppalco, questo accessibile dalla camera matrimoniale tramite scala in muratura. Risulta inoltre un piccolo vano (c.d. palco morto) ricavato sul solaio del disimpegno e porzione del servizio igienico con affaccio sulla zona giorno, che non risulta direttamente accessibile, e tamponato con pannellatura in legno.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 6 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

Il tutto sito in Comune di Calenzano, frazione Le Croci di Calenzano, località Casaglia nc. 14.

Confini: Via di Casaglia, Prop. _____, Propr. _____, s.s.a.

*

CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE:

L'appartamento fa parte di un fabbricato ex rurale ristrutturato e frazionato in più unità immobiliari, ubicato nella zona collinare della frazione Le Croci di Calenzano, località Casaglia.

La struttura è in muratura portante mista ed il tetto si presenta in travi e travetti in legno con pianelle in cotto e manto di copertura costituito da coppi e tegole; anche i solai intermedi risultano costituiti da travi e travetti in legno e pianelle in cotto con sovrastante pavimentazione, mentre le scale (sia quella di accesso al piano primo che quella di accesso al soppalco) risultano in muratura.

Le facciate esterne risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con pietra a faccia vista, con infissi e persiane in legno.

pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione interna dell'ingresso al piano terreno ed il rivestimento della scala di collegamento al piano primo risultano in cotto; la pavimentazione del piano primo e della scala di collegamento al soppalco risultano in gres, mentre la pavimentazione del soppalco risulta in legno. Il soppalco è accessibile dalla camera matrimoniale sulla quale si affaccia, dove risulta installato un parapetto costituito da ringhiera in ferro.

Le pareti del servizio igienico e della zona della cucina risultano rivestite con piastrelle.

Infissi e porte

- Le finestre sono in legno provviste di vetro camera e persiane in legno.
- Le porte interne risultano in legno mentre la porta di ingresso all'unità immobiliare è in metallo e vetro.

*

Impianti

Gli impianti presenti nell'appartamento sono idrico, elettrico e gas (solamente per l'alimentazione del piano di cottura) mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico nella cucina, ed il riscaldamento è garantito da stufa a pellet ad aria ubicata nel disimpegno al piano primo; inoltre risulta un camino a legna ubicato nella zona cucina-soggiorno. Sono presenti dei radiatori in alluminio con tubazioni di distribuzione sottotraccia, i quali erano

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 7 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

precedentemente alimentati da una caldaia a gas che è stata rimossa. Le informazioni in merito agli impianti risultano date in fase di sopralluogo dal Sig. t

Il servizio igienico risulta dotato di tutti gli apparecchi igienico sanitari quali wc, doccia, lavabo e bidet.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti descritti erano completi e funzionanti.

*

Stato di conservazione e manutenzione

Il bene internamente si presenta in normali condizioni di manutenzione mentre esternamente, sia la facciata che le persiane, risultano in mediocre stato di manutenzione.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO TERRA

- Ingresso circa 1,74 Mq

PIANO PRIMO (h min. 2,20 circa – h max 4,00 circa)

- Disimpegno circa 5,40 Mq
- Cucina-Soggiorno circa 22,39 Mq
- Bagno circa 5,75 Mq
- Disimpegno circa 1,94 Mq
- Camera 1 circa 14,96 Mq
- Camera 2 circa 12,87 Mq
- Soppalco circa 7,91 Mq (h min. 1,20 ml. circa – h max 1,75 ml. circa)

*

Nb. La destinazione dei vani sopra riportati, con le relative superfici nette, si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

La **superficie netta** dell'unità immobiliare risulta di circa **73,00 mq.**

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risultano esserci millesimi di parti a comune.

*

DATI CATASTALI:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito presso il Catasto fabbricati del Comune di Calenzano nel foglio di mappa **11** particella **250** sub. **4**, categoria **A/2**, classe **3**, vani **4**, superficie

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 8 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

catastale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 309,87= località Casaglia nc. 14, Piano 1-2

- dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/08/2013 Pratica n. FI0216186 in atti dal 26/08/2013 CALCOLO SUPERFICIE (n. 111541.1/2013).

*

RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia la planimetria catastale presente agli atti corrisponde allo stato dei luoghi.

*

RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade, secondo il Piano Operativo Comunale vigente, nel perimetro individuato sugli elaborati del POC, con sigla TR.N2 (ambito delle aree boscate) come si evince dalla tavola n. 7 “disciplina dei suoli e degli insediamenti del territorio rurale”.

Gli interventi consentiti in zona TR.N2 sono disciplinate dall'art. 52 del capo I – disciplina delle componenti del territorio rurale, Titolo VII – Disciplina del territorio rurale come da estratto allegato.

Inoltre l'edificio risulta elencato, ai sensi della ex L.R. 59/80, ed identificato nella scheda edificio n° 25 ove è normata la categorie di intervento che risulta: Ristrutturazione edilizia D1.1, come risultante dall'allegato “B” delle Norme tecniche di attuazione.

La zona ove ricade l'immobile oggetto di perizia risulta interessata dal vincolo idrogeologico, come si evince dall'estratto allegato della tavola n. A “carta dei vincoli – Nord”.

Per approfondimenti si rimanda agli estratti allegati.

*

RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di remota costruzione ed edificato antecedentemente al 1820.

In data 1° marzo 1995, è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria, protocollo n. 5165 P.E. 310/95 per la ristrutturazione di porzione di casa colonica da rurale a civile abitazione con opere edilizie, in relazione alla quale è stata pagata l'intera oblazione dovuta mediante bollettino n. 93, dell'importo di Lire 5.000.000, in data 31/12/1994, e successiva integrazione con bollettino n. 53, dell'importo di Euro 3.772,81 in data 09/01/2004 e che sono

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 9 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

stati corrisposti gli oneri concessori mediante bollettino nc. 193, dell'importo di Lire 2.661.000 in data 01/03/1995.

Si precisa che l'istanza non ha avuto ad oggi alcun esito e che non vi è traccia di comunicazione agli uffici comunali di illeciti edilizi, pertanto si ritiene, come da ultima richiesta dell'ufficio Comunale del 31/08/2004 prot. 22192 recapitata al Sig. _____, ed a seguito di colloquio tecnico avvenuto con l'ufficio preposto del Comune di Calenzano, che la pratica debba essere integrata con la seguente documentazione ai fini del rilascio:

- 1) *Presentazione dell'attestazione di pagamento degli oneri accessori definitivi, per un importo di € 1.995,29 oltre interessi;*
- 2) *Produrre piante nello stato sovrapposto aggiornate (stralciato il fienile);*
- 3) *Fornire chiarimenti sul motivo della presentazione di una planimetria catastale che riguarda una unità immobiliare non oggetto di condono (particella 250 – subalterno 5 di proprietà Oreste Campagna);*
- 4) *Fornire chiarimenti sulle opere di sistemazione esterna e di finitura che non compaiono nelle fotografie presentate nel 1996 e risultano invece nelle foto attuali.*

Si precisa che il punto 3) riguarda una unità immobiliare non oggetto di pignoramento e che le sistemazioni esterne di cui al punto 4) riguardano l'area a comune.

Successivamente, per la realizzazione di recinzione e cancello carrabile è stata presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 19 maggio 2009 prot. 10909 P.E. 176/2009 per la quale è stata presentata comunicazione di ultimazione lavori e certificato di conformità in data 16 maggio 2012 prot. 10322.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme all'elaborato grafico presente agli atti (Tavola 1 bis – stato: RILIEVO), e anche la planimetria catastale prot. FI0216186 del 26.08.2013 risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

*

Per l'integrazione della pratica edilizia n. 310/95, ai fini dell'ottenimento del rilascio, si quantifica l'importo di circa € 4.000,00 compresa la sanzione di cui al punto 1) della richiesta di integrazione.

La sottoscritta precisa che, nel caso in cui non venga accolta la documentazione ad integrazione come sopra descritta, anche in virtù della regolarizzazione delle opere di sistemazione esterna su parti comuni, sarà necessario il deposito di nuova sanatoria edilizia il cui costo può essere stimato di € 5.000,00 oltre sanzioni ed oneri determinati dagli uffici comunali. L'importo stimato per la sanatoria verrà scorporato dal valore base d'asta.

Per quanto riguarda invece l'aggiornamento catastale, si ritiene che questo non sia necessario in quanto la planimetria presente agli atti risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 10 di 17

*

RISPOSTA 10° QUESITO - APE

Il sottoscritto Perito Stimatore precisa che da ricerca avvenuta presso l'archivio della Regione Toscana, ovvero tramite identificativi catastali sul modulo APE del SIERT (Sistema Informativo Efficienza Energetica) pervenuti da giugno 2018 ad oggi, e tramite oggetto della PEC/APACI per il periodo dal 1° gennaio 2017 a maggio 2018, è emerso che, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta nessun attestato di prestazione energetica.

E' stato eseguito quindi ulteriore controllo presso l'archivio del Comune di Calenzano che ha dato anch'esso esito negativo.

Si precisa che, pur essendo l'immobile locato con atto stipulato nel 2022, che obbliga alla dotazione dell'immobile di ape, è risultato che, in fase di istanza di registrazione telematica del contratto, non sono stati allegati documenti in quanto non obbligatorio.

Pertanto, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stato possibile acquisire l'**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

*

RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti

L'immobile oggetto di pignoramento può essere venduto esclusivamente in unico lotto, poiché, vista la natura del bene, la destinazione e la conformazione, l'unità immobiliare NON SI RITIENE DIVISIBILE.

Pertanto del bene sopra descritto si formerà un **UNICO LOTTO.**

*

RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità

L'immobile oggetto di pignoramento, sopra descritto, risulta pignorato per l'**intera quota di piena proprietà.**

Del bene sopra descritto si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente, poiché la sua conformazione non ne consente la comoda divisibilità.

Il valore venale dell'intero determinato per il Lotto unico è di € 145.000,00= (euro centoquarantacinquemila/00=).

*

RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risultava occupato dall'inquilino del debitore.

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

E' stato quindi accertato presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate di Prato e Firenze, che vi è un contratto di locazione in atto stipulato in data 2 dicembre 2022 registrato telematicamente il 12 dicembre 2022 presso l'ufficio territoriale direzionale di Firenze (TZM) al numero 30240 serie 3T; da interrogazione avvenuta è emerso che la locazione ha inizio dal giorno 1° dicembre 2022 al 30 novembre 2026; il canone di locazione risulta di Euro 6.000,00 (seimila/00) annui e la locazione risulta tassata in regime di cedolare secca.

Le parti contraenti sono: C.F. in qualità di locatore e C.F. in qualità di conduttore.

Non sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione.

RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli

Sul bene pignorato non risultano esserci vincoli artistici, storici o di indivisibilità

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 11217/8076 del 12/10/2023.

Il costo per la relativa cancellazione è pari a € 294,00.

ISCRIZIONI:

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **ordinanza di condanna** iscritta ai nn. 4385/772 del 18/04/2023 per la somma di euro 58.000,00

Il costo per la relativa cancellazione è pari a 0,50% sulla somma iscritta + € 59,00 per bolli + € 35,00 per la tassa ipotecaria.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta ai nn. 15073/4015 del 16/11/2004 per la somma di euro 160.000,00 di cui euro 80.000,00 in linea capitale.

Il costo per la relativa cancellazione è pari a € 35,00.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta ai nn. 18847/5070 del 25/11/2006 per la somma di euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 in linea capitale.

Il costo per la relativa cancellazione è pari a € 35,00.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 12 di 17

*

Risulta dal titolo di provenienza del 09/01/2004, ai rogiti del Notaio Enrico Lanza, che le parti contraenti riconoscono, per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 del c.c., il diritto di passo e transito, sia pedonale che carrabile, con qualsiasi mezzo, a carico del resede a comune identificato nel foglio di mappa 11 particella 250 sub. 8, ed a favore dell'immobile censito nel foglio di mappa 11 particella 250 sub. 5 e sub. 7.

Inoltre nello stesso atto si stabiliva che:

“ rimangono in essere tutte le servitù esistenti e comunque costituite per l'accesso alle strade vicinali e poderali presenti nelle mappe catastali, con l'impegno dei proprietari di mantenere agibili i rispettivi fondi servienti; in particolare s'intendono confermate e sussistenti le servitù relative alla viabilità di accesso al complesso ex colonico gravanti su porzioni delle particelle 266 e 273 del foglio di mappa 11 del C.T. del Comune di Calenzano;

- l'accesso alle unità dell'ex complesso rurale rappresentato dalla particella 250 del foglio di mappa 11, avviene da Nord verso Sud e viceversa, per le singole unità immobiliari, nel modo che segue:

- per i subalterni 8 e 5 della particella 250, lungo il confine della particella 273;

- per il sub. 6 della particella 250, lungo il confine della particella 246;

- per il sub. 7 della particella 250, lungo il confine della particella 250 sub. 6;

- per le particelle 269 e 248, lungo il confine della particella 250;

- i proprietari dei beni immobili oggetto delle presenti compravendite avranno diritto di accesso ed uso della sorgente d'acqua ubicata sul terreno di proprietà della parte venditrice rappresentato dalla particella 75 del foglio di mappa 11; le spese per il mantenimento e controllo di detta sorgente spetteranno ai fruitori in parti eguali tra loro;

- la parte veditrice s'impegna a rimuovere, a proprie cure e spese e nel più breve tempo possibile, la nuova linea di Energia Elettrica, che attualmente attraversa la particella 272, a servizio dei beni immobili rimasti di sua proprietà, rappresentati dalle particelle 269 e 250 sub. 7, ed a posizionarla interrata, insieme alla conduttura di acqua proveniente dalla predetta sorgente, lungo il perimetro del confine est della particella 250 e lungo il perimetro del confine della particella 273; i comparenti proprietari delle particelle interessate consentono ed autorizzano il predetto spostamento.”

*

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, si precisa che, per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile si è stimato l'importo di € 5.000,00 oltre sanzioni ed oneri determinati dagli uffici comunali, mentre si ritiene che l'aggiornamento catastale non sia necessario in quanto la planimetria catastale presente agli atti risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 13 di 17

*

RISPOSTA 15° QUESTIONE – vincoli o oneri di natura condominiale

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto trattasi di casa indipendente.

*

RISPOSTA 16° QUESTIONE – diritti demaniali o usi civici

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

*

RISPOSTA 17° QUESTIONE – determinazione valore

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** degli immobili; il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%-40%, si sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

immobili. Il “*principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria*”.

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali Abitazione	97,00 mq	100%	97,00 mq
Soppalco	9,00 mq	80%	7,20 mq
Totale superficie commerciale (per arrotondamento)=			104,20 mq

*

STIMA IMMOBILE

LOTTO unico

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Appartamento posto in Calenzano (FI) località Casaglia nc. 14;

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Appartamento	104,20 mq	1.600,00 €	166.720,00 €
Totale Valore Venale Lotto Unico (per arrotondamento) =			166.700,00 €

*

IL VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e precisamente dell'unità per civile abitazione facente parte dell'ex potere denominato “Torrefilli”, sito in Comune di Calenzano, frazione Le Croci di Calenzano, località Casaglia nc. 14 è stato determinato in € 166.700,00 = (centosessantaseimilasettecento euro /00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% e detraendo ulteriormente la cifra di € 5.000,00= di spese necessarie per l'ottenimento della sanatoria edilizia.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 15 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

Si precisa che l'abbattimento del 10% del valore venale è stato calcolato **a garanzia per eventuali vizi occulti e per eventuali spese condominiali (o per la gestione delle cose comuni) al momento non emerse.**

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€. 166.700,00=
Vizi occulti	x 0,90	€. 150.030,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00=	€. 145.000,00= (per arrotondamento)

II VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e più precisamente dell'unità per civile abitazione facente parte dell'ex podere denominato "Torrefilli", sito in Comune di Calenzano, frazione Le Croci di Calenzano, località Casaglia nc. 14 è stato determinato in € 145.000,00= (euro centoquarantacinquemila/00).

***NB. Il bene immobile sarà messo all'asta e alienato nello stato di fatto e di diritto così come pervenuto e posseduto al debitore, con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

* * *

Il sottoscritto perito stimatore in data 11.05.2024 trasmetteva la sua relazione di consulenza tecnica, tramite PEC agli Avvocati dei creditori, del debitore costituito e al custode, assegnando alle parti la data del 26.05.2024 come termine massimo per far pervenire presso la sottoscritta note di osservazione all'elaborato trasmesso.

Ad oggi, 27 Maggio 2024, il sottoscritto perito stimatore non ha ricevuto note di osservazione all'elaborato trasmesso.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Montemurlo, lì 27.05.2024

Geom. Paola Giugliano

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 93/2023 R.G.

Pagina 16 di 17

Geom. Paola Giugliano
Via G. Mazzini nc. 34, 59013 – Montemurlo (PO)
Cell. 340 6701109 - PEC: paola.giugliano@geopec.it

ALLEGATI:

1. documentazione fotografica
2. planimetria catastale
3. visura catastale
4. elaborato planimetrico ed elenco subalterni
5. estratto di mappa catastale
6. ispezioni ipotecarie
7. copia della richiesta di sanatoria P.E. 310/1995
8. copia della DIAE n° 176/2009
9. interrogazione agenzia delle entrate su contratti di affitto
10. copia degli atti di provenienza
11. certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile;
12. ricevute delle comunicazioni
13. esito ricerca APE
14. verbale di sopralluogo
15. estratto di Piano Operativo e riepilogo normativa

