

Relazione di stima (copia epurata)

**Tribunale Ordinario di Firenze
Esecuzione immobiliare**

Proc. n. 653/2016 R.G.

contro

**n. 1 magazzino artigianale,
n.1 appartamento,
n.1 negozio.**

Comune di Fiesole

via Portigiani 17 e 50 e via Fossataccio 10/12.

Empoli, lì 04/11/2019

**Il C.T.U.
Arch. Damiano Lensi**



Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. 653/16 del R.G.

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U.	pag. 3
Quesiti posti dal Giudice esecutivo	pag. 4
Risposta ai quesiti	
Premessa	pag. 8
<i>Quesito n. 1)</i>	pag. 9
<i>Quesito n. 2)</i>	pag. 13
<i>Quesito n. 3)</i>	pag. 14
<i>Quesito n. 4)</i>	pag. 17
<i>Quesito n. 5)</i>	pag. 22
<i>Quesito n. 6)</i>	pag. 24
<i>Quesito n. 7)</i>	pag. 26
<i>Quesito n. 8)</i>	pag. 27
<i>Quesito n. 9)</i>	pag. 28
<i>Quesito n. 10)</i>	pag. 32
<i>Quesito n. 11)</i>	pag. 35
<i>Quesito n. 12)</i>	pag. 38
<i>Quesito n. 13)</i>	pag. 42
Sintesi allegati copia integrale	pag. 45
- <i>Documentazione fotografica</i>	a seguire
- <i>Documentazione catastale</i>	a seguire
- <i>Documentazione urbanistica</i>	a seguire
- <i>Conservatoria dei RR.II. di Firenze</i>	a seguire
- <i>Altri documenti</i>	a seguire
- <i>Copia notifiche</i>	a seguire



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n.: 653/2016 del R.G.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Mazza

Consulente Tecnico D'Ufficio: Arch. Damiano Lensi

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto architetto Damiano Lensi, nato ad Empoli (FI) il 07.04.1973, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. LNS DMN 73D07 D403W, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 7854, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9342, a seguito dell'incarico conferitogli in data 11.06.2019 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Giovanna Mazza, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.



Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:

provveda l'esperto:

QUESITO n. 1) a **identificare** il/i bene/i in 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, ur 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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;

QUESITO n. 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);

QUESITO n. 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

QUESITO n. 4) a 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;

QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 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 d. att. c. civ.;

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).

QUESITO n. 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 d'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 alienabilità 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.



QUESITO n. 12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- il valore come al punto 9) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le 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;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

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



RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 27.06.2019 e che le medesime sono terminate in data 04.11.2019, il C.T.U. riporta quanto segue:

- *il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava tre visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Fiesole (FI), una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze; in data 30.07.19 eseguiva il sopralluogo di visita nel corso del quale scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.*

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione tecnico-estimativa in risposta ai quesiti posti.

Si precisa che il pignoramento immobiliare in oggetto è relativo a più beni immobili, pertanto il sottoscritto C.T.U. prevede la costituzione di più lotti di vendita del compendio, in particolare:

- **LOTTO 1: Magazzino artigianale**, posto nel Comune di Fiesole (FI), via Portigiani n°17, costituito da un unico vano prospettante sulla pubblica via della consistenza catastale di 58 mq e catastalmente identificato dal foglio di mappa 24, particella 9, subalterno 1.
- **LOTTO 2: appartamento per civile abitazione** posto nel Comune di Fiesole (FI), via Fossataccio n°10/12, posto su due piani fuori terra, della consistenza catastale di 3 vani, catastalmente identificato dal foglio di mappa 25, particella 39, subalterno 500, particella 40 subalterno 1.
- **LOTTO 3: negozio** posti nel Comune di Fiesole (FI), via Portigiani n°50, posti su due piani, della consistenza catastale di 80 mq e catastalmente identificato dal foglio di mappa 24, particella 59, subalterno 3, particella 62 subalterno 501 e particella 125, subalterno 1.



QUESITO n. 1)

a **identificare** il/i bene/i in 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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:**LOTTO 1:**

Trattasi di **magazzino artigianale**, sito nel Comune di Fiesole (FI), via Portigiani n. 17, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terra e costituito da un unico vano di circa 58,00 mq avente accesso direttamente dalla pubblica via.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Fiesole (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 25.06.2019 a:

- ***** nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

La planimetria catastale del *magazzino* alla data del 25.06.2019 risulta *conforme* allo stato di fatto sebbene sia stato impossibile realizzare



un accurato rilievo strumentale a causa degli oggetti presenti e accatastati nel magazzino stesso.

In data 25.06.2019 il bene risulta così censito:

Magazzino artigianale: Catasto Fabbricati, Comune di Fiesole, foglio 24, particella 9, subalterno 1, Via Portigiani n.7 , piano T, cat. C/2, classe 7[^], consistenza 58 mq, superficie catastale 69 mq, rendita catastale € 251,62.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, via Portigiani, salvo se altri o migliori confini.

Alla data del 25.06.2019 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09.12.2016, Registro Generale 46215, Registro Particolare 31432, ad eccezione del numero civico che agli atti viene riportato il numero 7, mentre in sede di sopralluogo è stato riscontrato il numero 17.

LOTTO 2:

Trattasi di **appartamento**, sito nel Comune di Fiesole (FI), via Fossataccio n. 10/12, di tipologia terra-tetto avente accesso indipendente e composto da resede esclusivo, soggiorno-pranzo-cucina, camera, disimpegno e bagno al piano terra e da guardaroba, bagno e terrazza a tasca al piano primo.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Fiesole (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 25.06.2019 a:

- ***** nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

La planimetria catastale dell'appartamento alla data del 25.06.2019 risulta *conforme* allo stato di fatto.

In data 25.06.2019 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Fiesole, foglio 25, particella 39, subalterno 500, particella 40, subalterno 1, Via Fossataccio n. 10/12,



piano T-1, cat. A/3, classe 2[^], consistenza 3 vani, superficie catastale 75 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 75 mq, rendita catastale € 216,91.

L'unità immobiliare confina con: via Fossataccio, altre unità immobiliari, salvo se altri o migliori confini.

Alla data del 25.06.2019 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09.12.2016, Registro Generale 46215, Registro Particolare 31432.

LOTTO 3:

Trattasi di **negozio** sito nel Comune di Fiesole (FI), via Portigiani n. 50 e via Gramsci n. 31, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terra e seminterrato, costituito da due vani contigui, bagno e ufficio al piano terra, piccola loggia, cinque vani attigui, bagno e ripostiglio al piano seminterrato.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Fiesole (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 25.06.2019 a:

- ***** nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

La planimetria catastale dei locali ad uso negozio alla data del 25.06.2019 risulta *conforme* allo stato di fatto.

In data 25.06.2019 il bene risulta così censito:

Negozio: Catasto Fabbricati, Comune di Fiesole, foglio 24, particella 59, subalterno 3, particella 62, subalterno 501, particella 125, subalterno 1, via Portigiani n.46, via Gramsci n. 31, piano S1-T, cat. C/1, classe 8[^], consistenza 80 mq, superficie catastale 147 mq, superficie catastale escluse aree scoperte -----, rendita catastale € 3.582,14.

L'unità immobiliare confina con: via Portigiani, via Gramsci, altre unità immobiliari, salvo se altri o migliori confini.



Alla data del 25.06.2019 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09.12.2016, Registro Generale 46215, Registro Particolare 31432, ad eccezione del numero civico di via Portigiani che agli atti viene riportato il numero 46, mentre in sede di sopralluogo è stato riscontrato il numero 50.



QUESITO n. 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:**LOTTO 1, 2 e 3:**

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09.12.2016, Registro Generale 46215, Registro Particolare 31432, si precisa che tutti i beni pignorati identificati dal foglio di mappa n°24, particella 9, subalterno 1 (magazzino), dal foglio di mappa n°25, particella 39, subalterno 500, particella 40, subalterno 1 (appartamento), dal foglio di mappa n°24, particella 59, subalterno 3, particella 62, subalterno 501, particella 125, subalterno 1 (negozio), risultano intestati a:

- ***** nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09.12.2016 riguarda la quota di 1/4 di proprietà dei beni sopra descritti.



QUESITO n. 3)

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

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Si precisa che i sig.ri *****, ***** e ***** attuali proprietari sono divenuti in possesso del suddetto immobile pignorato, in forza di:

- **Atto di compravendita** del 19.10.1965, repertorio n.8716, raccolta n.186, notaio Fabio Vercillo di Firenze, registrato a Pescia il 03.11.1965 al n.1640, volume 194, trascritto alla Conservatoria di Firenze il 10.11.1965, registro generale 18722, registro particolare 13453

Atto con il quale il magazzino veniva acquistato dal ***** per la quota di 1/1, immobile successivamente assoggettato al regime di comunione legale dei beni con la moglie ***** in virtù di atto di convenzione matrimoniale retroattiva ai rogiti del notaio Mario Detti i Rignano sull'Arno in data 12.01.1978, repertorio n.12979/3484, trascritto a Firenze in data 20.01.1978 al registro particolare n. 1439.

e successivo :

- **Successione legittima della sig.ra *******, deceduta a Firenze il 10.04.2012 a favore dei figli ***** e ***** per la quota di 1/4 ciascuno ed avente la quota ad oggetto di 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento, dichiarazione di successione registrata a Firenze 2 in data 06.11.2012 al n. 1807, volume 9990; rinuncia del coniuge con atto ai rogiti del notaio Eliana Chiarugi di Firenze, registrato a Firenze in data 25.05.2012 al n. 9687; accettazione tacita di eredità trascritta a Firenze in data 21.10.2016 ai n. 39094/26366.



QUESITO n. 4)

provveda a 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:**LOTTO 1:**

Trattasi di **magazzino artigianale**, sito nel Comune di Fiesole (FI), via Portigiani n. 17, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terra e costituito da un unico vano di circa 58,00 mq avente accesso direttamente dalla pubblica via.

L'accesso al magazzino avviene da via Portigiani n.17, strada a bassa percorrenza e munita di parcheggio pubblico su entrambi lati della carreggiata del comune di Fiesole.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto fa parte del tessuto edilizio storicizzato del Comune di Fiesole, presentandosi con caratteri architettonici semplici: le facciate sono finite ad intonaco civile tingeggiato in color giallo chiaro con marcapiano e finestre del piano primo decorate con corone; la gronda è alla toscana con travicelli di legno e scempiato in cotto. L'unità immobiliare in oggetto presenta tre diverse aperture: un portoncino di legno per l'accesso carrabile, una finestra attualmente chiusa da una pannellatura di legno e un apertura carrabile munita di saracinesca metallica.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in appena sufficienti condizioni di manutenzione.

Come già accennato è stato impossibile realizzare un accurato rilievo strumentale a causa degli oggetti presenti e accatastati nel magazzino stesso, in ogni caso sembra che la superficie calpestabile interna del magazzino costituito da un unico vano con un pilastro centrale, sia circa 58,00 mq, con un'altezza interna che varia da 3,75 a 3,85 m.



Le finiture interne dell'immobile sono le seguenti:

- le pareti interne sono a mattoni piene faccia vista, tinteggiate di colore bianco, il solaio è a volticciole in metallo e laterizio tinteggiato anch'esso in bianco e il pavimento risulta, almeno a ridosso dell'apertura carrabile, in lastre di pietra antica;
- non sono presenti servizi igienici né impianti ad eccezione di quello elettrico realizzato a vista e non in traccia.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di basso livello e risulta attualmente in carenti condizioni di manutenzione.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Fiesole individua il fabbricato in oggetto come destinazione d'uso *magazzino artigianale* con possibilità di cambio d'uso.

LOTTO 2:

Trattasi di **appartamento**, sito nel Comune di Fiesole (FI), via Fossataccio n. 10/12, di tipologia terra-tetto avente accesso indipendente e composto da resede esclusivo, soggiorno-pranzo-cucina, camera, disimpegno e bagno al piano terra e da guardaroba, bagno e terrazza a tasca al piano primo.

L'accesso all'appartamento avviene da via Fossataccio n.10/12, strada a bassa percorrenza e priva di parcheggio pubblico su entrambi i lati della carreggiata del comune di Fiesole.

Il fabbricato ha caratteri architettonici tipici dei centri storici toscani. Le facciate sono semplici e finite ad intonaco civile tinteggiate di colore giallo chiaro, con aperture dotate di infissi metallici privi di persiana ma muniti di inferriate. Le coperture sono tipiche alla toscana, ossia con travicelli di legno e scempiato di cotto.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.



Dalla pubblica via si accede al resede privato non delimitato (circa 3,50 mq) e da esso alla porta finestra che immette nell' appartamento. L'accesso avviene direttamente nell'ampio ambiente del piano terra che è costituito da due vani collegati tra loro mediante una grande apertura interna. Urbanisticamente il primo locale è stato denunciato come soggiorno-pranzo-cucina (circa 20,00 mq) e il secondo locale è stato denunciato come camera (circa 9,10 mq), ma allo stato dei luoghi, tutto il piano terra è utilizzato come zona giorno, avendo ricavato la camera nel soppalco del piano primo. Completano il piano terra un piccolo antibagno (circa 1,40 mq) e un bagno (circa 1,90 mq). Le altezze interne variano da 2,70 m per l'intera zona giorno a 2,40 m per la zona servizi.

Percorrendo le scale interne aperte si accede al piano primo, ossia una zona soppalcata sugli ambienti del piano terra che urbanisticamente sono stati denunciati come guardaroba. Utilizzato come camera (circa 19,80 mq e altezza interna circa 2,45 m), è inoltre presente il secondo bagno (circa 3,50 mq e altezza interna circa 2,40 mq). Infine dal soppalco è possibile accedere al piccolo terrazzo a tasca esterno (circa 3,60 mq).

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti:

- il pavimento di tutto l'appartamento, compreso i due bagni, è realizzato con piastrelle di ceramica di color marone chiaro della dimensione circa 30x30 cm disposte in diagonale;
- i servizi igienici sono dotati di rivestimento alle pareti mediante piastrelle in ceramica di color chiaro e sono dotati di sanitari all'apparenza funzionanti: al piano terra è presente un lavabo, un vaso sanitario e un piccolo lavabo per uso lavanderia; al piano primo sono invece presenti un lavabo, due vasi sanitari ed una doccia in muratura;
- il riscaldamento dei locali è affidato a caldaia autonoma a metano e distribuzione mediante radiatori in alluminio;
- gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale in parte a vista in parte sottotraccia;
- l'impianto di smaltimento è costituito da una fossa biologia a comune con un appartamento poso al piano primo.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.



Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Fiesole individua il fabbricato in oggetto come destinazione d'uso *residenziale*.

LOTTO 3:

Trattasi di **negozio** sito nel Comune di Fiesole (FI), via Portigiani n. 50 e via Gramsci n. 31, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terra e seminterrato, costituito da due vani contigui, bagno e ufficio al piano terra, piccola loggia, cinque van attigui, bagno e ripostiglio al piano seminterrato.

L'accesso ai locali ad uso commerciale avviene sia da via Portigiani n. 50 strada a bassa percorrenza e munita di parcheggio pubblico su entrambi i lati della carreggiata del comune di Fiesole, sia da via Gramsci n. 31 (posta ad una quota più elevata rispetto a via Portigiani) strada a medio-alta percorrenza e munita di parcheggio pubblico su entrambi i lati della carreggiata, del comune di Fiesole, .

Il fabbricato ha caratteri architettonici tipici dei centri storici della Toscana. Le facciate sono semplici e finite ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco su via Gramsci e giallo chiaro su via Portigiani, con aperture dotate di infissi metallici muniti di inferriata, uso in facciata di marcapiano e di balza a terra e avente gronda tipica alla toscana, ossia con travicelli di legno e scempiato di cotto.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in appena sufficienti condizioni di manutenzione.

Accedendo dall'entrata al negozio posta su via Gramsci n.31 è presente un primo locale commerciale (circa 32,92 mq e altezza utile interna circa 2,95 m), unito ad altro più piccolo collegato mediante grande apertura (circa 12,00 mq e altezza utile interna circa 3,15 m), al termine del quale è presente il locale ad uso ufficio (circa 13,80 mq e altezza utile interna circa 2,70 m). Completa il negozio del piano terra un piccolo bagno accessibile dal secondo locale di circa 1,90 mq. Percorrendo le scale interne accessibili dal primo locale è possibile raggiungere gli altri locali ad uso commerciale posti al piano seminterrato e comunque raggiungibili da via



Portigiani al n.50. Accedendo quindi da via Portigiani troviamo una iccola loggia di accesso (circa 3,60 mq), un primo locale ad uso commerciale (circa 32,50 mq e altezza utile interna circa 2,70 m), un secondo locale a uso commerciale posto ad una quota più elevata e raggiungibile percorrendo sette gradini (circa 28,00 mq e altezza utile interna circa 3,45 m), sulla sinistra sono presenti due grandi aperture che immettono in un terzo ampio locale con tetto a falda e munito di due aperture a tetto per l'illuminazione del locale stesso (circa 31,50 mq e altezza utile interna media circa 3,85 m). Proseguendo quindi a dritto dal secondo locale si raggiunge il quarto locale ad uso commerciale (circa 11,10 mq) che dà accesso la servizio igienico (circa 1,85 mq) e al piccolo ripostiglio (circa 0,60 mq) oltre che, mediante grande apertura interna al quinto ed ultimo locale ad uso commerciale, voltato a botte (circa 23,70 mq e altezza utile interna circa 3,60 m).

Le finiture interne dell'immobile sono le seguenti:

- il pavimento di tutti i locali è realizzato con piastrelle di ceramica color marrone chiaro, dimensione circa 25x25 cm, disposte in diagonale;
- i servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimento alle pareti mediante piastrelle in ceramica di color chiaro, ad eccezione di quello del piano seminterrato che ha le pareti finite ad intonaco; ambedue sono dotati di un lavabo e un vaso sanitario ciascuno.
- il riscaldamento dei locali è affidato a caldaia autonoma con irraggiamento a fan coil ad eccezione dell'ufficio ove è presente un radiatore; è inoltre presente un boiler di accumulo per l'acqua calda sanitaria.
- gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia;
- l'impianto di smaltimento è costituito da fossa biologica privata posta nella loggia presente su via Portigiani e collegata al collettore fognario di detta pubblica via.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune Fiesole individua il fabbricato in oggetto come destinazione d'uso *commerciale*.



QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Il magazzino artigianale risulta occupato dai legittimi proprietari, la sig.ra *****, *****e *****.

LOTTO 2:

L'appartamento costituente il lotto 2 in sede di sopralluogo risultava occupato dal sig.ra *****, nata a ***** (***) il ***** C.F.: *****. Si precisa che il sig. ***** attuale proprietario dei 2/4 dell'immobile, ha concesso in locazione alla sig.ra ***** l'appartamento costituente il lotto 2 mediante regolare contratto d'affitto del 03 settembre 2009 allegato alla presente, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Firenze il 15.09.2009 n. prot. 5331. Il contratto è stato stipulato della durata di 4 anni dal 03.09.2009 e rinnovato già per due volte per ulteriori quattro anni ciascuno, per tanto la scadenza da determinarsi mediante raccomandata al conduttore, è attualmente fissata per il 02.09.2021. Il canone di locazione fu stabilito in € 675,00 al mese per un totale complessivo annuo di € 8.100,00 annui.

Mediante atto di modifica di condizioni contrattuali sottoscritto dalle suddette parti in data 24 febbraio 2014, veniva convenuto e stipulato che l'importo mensile della locazione fosse ridotto ad € 600,00 per complessivi € 7.200,00 annui a partire dal 01.03.2014 (importo del canone comunque adeguato ai sensi dell'ex art. 2393, comma 3 del c.c.).



LOTTO 3:

Il negozio risulta occupato dai legittimi proprietari, la sig.ra *****,
*****e *****.



LOTTO 3:

Non risultano presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Si precisa inoltre che non è presente alcun amministratore di condominio per il fabbricato contenente le unità immobiliari in oggetto.



QUESITO n. 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 d'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 alienabilità 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:**LOTTO 1, 2 e 3:**

Dalla documentazione presente nel fascicolo disponibile per l'espletamento della consulenza tecnica del C.T.U. e dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, dall'anno 1996, al nominativo di ***** risultano:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 09/12/2016, Registro Particolare 31432, Registro Generale 46215, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1867 del 25/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di ***** codice fiscale ***** contro ***** codice fiscale ***** per la quota di proprietà di 1/4: fabbricati siti in Fiesole catastalmente identificati dal foglio di mappa 24 particella 9 subalterno 1, dal foglio di mappa 25 particella 39 subalterno 500, dal foglio di mappa 25 particella 40 subalterno 1, dal foglio di mappa 24 particella 59 subalterno 3, dal foglio di mappa 24 particella 62 subalterno 501, dal foglio di mappa 24 particella 125 subalterno 1, *(beni oggetto della presente stima)*.



QUESITO n. 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 pignorati.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Dallo Studio ***** di Firenze, amministratore dell'immobile contenente l'unità immobiliare in oggetto, sono stati forniti i seguenti dati (vd. *Copia informe Amministratore di condominio in Altri documenti*):

- le *spese ordinarie annue* relative all'immobile relativamente al 2019, ammontano a circa € 172,09.

LOTTO 2:

Trattandosi di unità immobiliare facenti parte di un più ampio fabbricato privo di amministratore di condominio, non è stato possibile reperire alcun importo richiesto che avesse una valenza attendibile.

LOTTO 3:

Trattandosi di unità immobiliare facenti parte di un più ampio fabbricato privo di amministratore di condominio, non è stato possibile reperire alcun importo richiesto che avesse una valenza attendibile.



non risultano particolari differenze, per tanto è possibile ritenere il magazzino artigianale urbanisticamente conforme.

LOTTO 2:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Fiesole, il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e risultano presenti i seguenti successivi titoli abilitativi:

- **Autorizzazione Edilizia n. 85 del 26.06.2003**, relativa alla “ristrutturazione con accorpamento e cambio di destinazione d’uso”;
- **Denuncia Inizio Attività n.168 del 02.08.2005**, relativa alla realizzazione della terrazza a tasca e alla variante in corso d’opera alla Autorizzazione Edilizia n. 85 del 2003;
- **Attestazione di Abitabilità n. 18 del 19.12.2005**, relativa all’appartamento in oggetto.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Fiesole non risultano altri titoli abilitativi, né certificati di abitabilità per l’unità immobiliari in oggetto.

Confrontato lo stato dei luoghi con il titoli abilitativi legittimi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra, si precisa che per quanto riguarda l’unità immobiliare in oggetto, risultando solo lievi differenze nella dimensione interna di alcuni locali, rientranti nella tolleranze ammesse dalle normative vigenti, si ritiene quindi l’appartamento urbanisticamente conforme.

LOTTO 3:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Fiesole il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e risultano presenti i seguenti successivi titoli abilitativi:



urbanisticamente conforme si ritiene che possa essere sufficiente presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fiesole una richiesta di "Attestazione di Conformità", ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n.65 del 2014. Premesso che la quantificazione onerosa della sanatoria spetta all'Ufficio Tecnico Comunale a fronte di computo metrico estimativo redatto da tecnico incaricato, considerando una sanzione media applicata dal Comune, il costo dei diritti di segreteria per la presentazione delle istanze, il costo del Tecnico professionista da incaricare per redigere la pratica in sanatoria al Comune di Fiesole, utile a legittimare urbanisticamente quanto rilevato, viene stimato un importo globale pari a **€ 8.000,00 a carico dell'acquirente.**

Si precisa che la cifra indicata è puramente indicativa e basata esclusivamente su considerazioni di massima elaborate dal sottoscritto CTU e che come più volte ricordato, la quantificazione onerosa della sanatoria spetta all'Ufficio Tecnico Comunale, inoltre risulta necessario un rilievo più accurato, eventualmente strumentale geo-referenziato, per poter confermare quanto sopra descritto.



QUESITO n. 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 del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (valore di mercato compreso tra € 700 e € 1.400 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 900 e € 1.200 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Fiesole, zona centrale, si è stabilito in € 1.000,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda magazzino</i>	=	64,60mq +
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	64,60 mq

Valore al mq: € 1.000,00 x 64,60 mq = **€ 64.600,00**

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 64.600,00 (eurosessantaquattromilaseicento/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.



LOTTO 2:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (valore di mercato compreso tra € 2.300 e € 3.400 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 3.400 e € 4.500 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Fiesole, zona centrale, si è stabilito in € 2.800,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda appartamento</i>	=	72,25mq +
<i>Sup. ragg. terrazza (3,60 x 0,25)</i>	=	0,90mq +
<i>Sup. ragg. resede (3,50 x 0,10)</i>	=	0,35mq +
		<hr/>
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	73,50 mq

Valore al mq: € 2.800,00 x 73,50 mq = **€ 200.000,00 (arrotondato per difetto)**

VALORE DI MERCATO DEL BENE:
€ 200.000,00 (euroduecentomila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.



LOTTO 3:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (valore di mercato compreso tra € 1.400 e € 2.800 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 1.600 e € 2.800 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Fiesole, zona centrale, si è stabilito in € 2.000,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda negozio</i>	=	228,00mq +
<i>Sup. ragg. loggia (4,60 x 0,30)</i>	=	1.38mq +
		<hr/>
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	229,38 mq

Valore al mq: € 2.000,00 x 229,38 mq = **€ 458.000,00** (arrotondato per difetto)

VALORE DI MERCATO DEL BENE:
€ 458.000,00 (euroquattrocentocinquantomila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.



QUESITO n. 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.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 600,00 per le spese condominiali (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 6*), pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 64.600,00 -
<i>Spese condominiali</i>	=	€ 600,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 64.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 64.000,00 (eurosessantaquattromila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

$€ 64.000,00 - 10\% = € 58.000,00$ (arrotondato per eccesso)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 58.000,00 (eurocinquantottomila/00).



LOTTO 2:

Dal valore di mercato del bene anzidetto non vi sono importi da detrarre per i vizi del bene, pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 200.000,00
Totale valore corrente di mercato	=	€ 200.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 200.000,00 (euroduecentomila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

€ 200.000,00 - 10% = € 180.000,00

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 180.000,00 (eurocentottantamila/00).



LOTTO 3:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 8.000,00 per la legittimazione urbanistica (come meglio specificato nelle risposte al *Quesito n. 9*)), pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 458.000,00 -
<i>Legittimazione urbanistica</i>	=	€ 8.000,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 450.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 450.000,00 (euroquattrocentocinquantamila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

$€ 450.000,00 - 10\% = € 400.000,00$ (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 400.000,00 (euroquattrocentomila/00).



QUESITO n. 12)

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- il valore come al punto 9) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le 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;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- ***** nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09.12.2016 riguarda la quota di 1/4 di proprietà del bene sopra descritto. Quindi il valore di mercato della quota pignorata sarà pari a:

$$€ 64.000,00 \times 1/4 = € 16.000,00$$

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE (quota pignorata 1/4):

€ 16.000,00 (eurosedicimila/00).

Il valore a base d'asta della quota pignorata sarà pari a:

$$€ 58.000,00 \times 1/4 = € 14.500,00$$



VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA'(quota pignorata 1/4):
€ 14.500,00 (euroquattordicimilacinquecento/00).

b) divisione del compendio:

L'immobile per natura, caratteristiche fisiche, edilizie e urbanistiche non risulta divisibile.

c) regime impositivo:

Per il magazzino artigianale, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ha un'imposta di registro del 9%, ipotecaria di € 50,00, catastale di € 50,00 (*salvo modifiche delle normative vigenti*).

LOTTO 2:

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

b) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- ***** nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09.12.2016 riguarda la quota di 1/4 di proprietà del bene sopra descritto. Quindi il valore di mercato della quota pignorata sarà pari a:

€ 200.000,00 x 1/4 = € 50.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE (quota pignorata 1/4):
€ 50.000,00 (eurocinquantamila/00).



Il valore a base d'asta della quota pignorata sarà pari a:
 $€ 180.000,00 \times 1/4 = € 45.000,00$

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA'(quota pignorata 1/4):
€ 45.000,00 (euroquarantacinquemila/00).

b) divisione del compendio:

L'immobile per natura, caratteristiche fisiche, edilizie e urbanistiche non risulta divisibile.

c) regime impositivo:

La vendita dell'immobile in oggetto non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9% (2% se prima casa), imposta ipotecaria di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa), imposta catastale di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa).

LOTTO 3:

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

c) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- ***** nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 09.12.2016 riguarda la quota di 1/4 di proprietà del bene sopra descritto. Quindi il valore di mercato della quota pignorata sarà pari a:

$€ 450.000,00 \times 1/4 = € 112.500,00$



VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE (quota pignorata 1/4):
€ 112.500,00 (eurocentododicimilacinquecento/00).

Il valore a base d'asta della quota pignorata sarà pari a:
 $€ 400.000,00 \times 1/4 = € 100.000,00$

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA' (quota pignorata 1/4):
€ 100.000,00 (eurocentomila/00).

b) divisione del compendio:

L'immobile per natura, caratteristiche fisiche, edilizie e urbanistiche non risulta divisibile.

c) regime impositivo:

Per l'unità immobiliare in oggetto la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ha un'imposta di registro del 9%, ipotecaria di € 50,00, catastale di € 50,00 (*salvo modifiche delle normative vigenti*).



QUESITO n. 13)

Provveda l'esperto, ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Trattasi di **magazzino artigianale**, sito nel Comune di Fiesole (FI), via Portigiani n. 17, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terra e costituito da un unico vano di circa 58,00 mq avente accesso direttamente dalla pubblica via.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Fiesole (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 25.06.2019 a:

- ***** nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

In data 25.06.2019 il bene risulta così censito:

Magazzino artigianale: Catasto Fabbricati, Comune di Fiesole, foglio 24, particella 9, subalterno 1, Via Portigiani n.7 , piano T, cat. C/2, classe 7^, consistenza 58 mq, superficie catastale 69 mq, rendita catastale € 251,62.

Il magazzino artigianale risulta occupato dai legittimi proprietari, la sig.ra ***** , ***** e *****.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
€ 58.000,00 (eurocinquantottomila/00).

LOTTO 2:

Trattasi di **appartamento**, sito nel Comune di Fiesole (FI), via Fossataccio n. 10/12, di tipologia terra-tetto avente accesso indipendente e composto da resede esclusivo, soggiorno-pranzo-cucina, camera, disimpegno e bagno al piano terra e da guardaroba, bagno e terrazza a tasca al piano primo.



All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Fiesole (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 25.06.2019 a:

- ***** nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

In data 25.06.2019 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Fiesole, foglio 25, particella 39, subalterno 500, particella 40, subalterno 1, Via Fossataccio n. 10/12, piano T-1, cat. A/3, classe 2[^], consistenza 3 vani, superficie catastale 75 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 75 mq, rendita catastale € 216,91.

L'appartamento costituente il lotto 2 in sede di sopralluogo risultava occupato dal sig.ra *****, nata a ***** (**) il ***** C.F.: *****. Si precisa che il ***** attuale proprietario dei 2/4 dell'immobile, ha concesso in locazione alla sig.ra ***** l'appartamento costituente il lotto 2 mediante regolare contratto d'affitto del 03 settembre 2009 allegato alla presente, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Firenze il 15.09.2009 n. prot. 5331. Il contratto è stato stipulato della durata di 4 anni dal 03.09.2009 e rinnovato già per due volte per ulteriori quattro anni ciascuno, per tanto la scadenza da determinarsi mediante raccomandata al conduttore, è attualmente fissata per il 02.09.2021. Il canone di locazione fu stabilito in € 675,00 al mese per un totale complessivo annuo di € 8.100,00 annui.

Mediante atto di modifica di condizioni contrattuali sottoscritto dalle suddette parti in data 24 febbraio 2014, veniva convenuto e stipulato che l'importo mensile della locazione fosse ridotto ad € 600,00 per complessivi € 7.200,00 annui a partire dal 01.03.2014 (importo del canone comunque adeguato ai sensi dell'ex art. 2393, comma 3 del c.c.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
€ 180.000,00 (eurocentottantamila/00).



LOTTO 3:

Trattasi di **negozio** sito nel Comune di Fiesole (FI), via Portigiani n. 50 e via Gramsci n. 31, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terra e seminterrato, costituito da due vani contigui, bagno e ufficio al piano terra, piccola loggia, cinque van attigui, bagno e ripostiglio al piano seminterrato.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Fiesole (FI), il bene pignorato è così individuato, risultando intestati fino alla data 25.06.2019 a:

- ***** nata a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 2/4.
- ***** nato a ***** (**) il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/4.

Negozio: Catasto Fabbricati, Comune di Fiesole, foglio 24, particella 59, subalterno 3, particella 62, subalterno 501, particella 125, subalterno 1, via Portigiani n.46, via Gramsci n. 31, piano S1-T, cat. C/1, classe 8^, consistenza 80 mq, superficie catastale 147 mq, superficie catastale escluse aree scoperte -----, rendita catastale € 3.582,14.

Il negozio risulta occupato dai legittimi proprietari, la sig.ra *****, ***** e *****.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 400.000,00 (euroquattrocentomila/00).



La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle PCT Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia originale cartacea ed epurata per il Giudice esecutivo, allo *Schema riassuntivo C.T.U.* ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc. 653/2016 R.G.*

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 04/11/2019

Il C.T.U.

Arch. Damiano Lensi

INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- altri documenti (copia informe atto di trasferimento, certificati di residenza, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

a parte:

- schema riassuntivo C.T.U.;
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

[*] prova deposito *Processo Civile Telematico* allegata solo a copia integrale cartacea;
- prova invio copia della relazione di stima all'esecutato allegata solo a copia integrale cartacea depositata presso la Cancelleria.

