

CAMILLA AGNOLONI
architetto

Tribunale di Firenze

III SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 382/2022

Creditore Procedente:

Debitore:

Debitore:

Giudice: Esecutore: Dott.ssa Giovanna Mazza

C.T.U.: Arch. Camilla Agnoloni

RELAZIONE DI STIMA

**IL C.T.U.
Arch. Camilla Agnoloni**

RELAZIONE DI STIMA

Indice

a-.....Verbale di Giuramento.....	pag. 3
b-Verifica dei documenti depositati.....	pag. 7
c-.....Comunicazioni del CTU.....	pag. 7

Quesito

1. Identificazione dei beni.....	pag 7
2. Estremi dell'atto di pignoramento.....	pag 9
3. Estremi dell'atto di provenienza.....	pag 9
4. Sommaria descrizione dei beni	pag 9
5. Stato di possesso	pag 11
6. Formalità a carico dell'acquirente.....	pag 11
7. Formalità da cancellare o non opponibili	pag 12
8. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	pag 12
9. Verifica regolarità edilizia – catastale.....	pag 15
10. Valore dell'immobile.....	pag 16
11. Prezzo d'asta.....	pag 20
12. Appetibilità del bene.....	pag 20
9 bis Regime impositivo della vendita.....	pag 21
13. Riepilogo in caso di più lotti.....	pag 21
14. Documentazione allegata.....	pag 21
15. Deposito.....	pag 21

ALLEGAT "A" = visure catastali, atti di provenienza, conservatoria, ecc..

ALLEGAT "B" = conformità edilizia

CAMILLA AGNOLONI
architetto

A) Verbale di giuramento

In data 19/04/2023 il Giudice delle Esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza, ha nominato la sottoscritta Arch. Camilla Agnoloni, come CTU per la stima del compendio pignorato oggetto del presente procedimento.

La sottoscritta, ha giurato, per via telematica, il 27/04/2023

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:
 - a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. *Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e*

CAMILLA AGNOLONI
architetto

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 individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; avvisi 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 alienate, 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

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

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'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 inadempienza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

CAMILLA AGNOLONI
architetto

- 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 oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dello 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. 568c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

CAMILLA AGNOLONI
architetto

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto;

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. 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.

14. 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..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza il C.T.U. - all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €. 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del

Arch. Camilla Agnoloni

via Guicciardini n. 15- 50125 Firenze - cell. 335 6767131

C.F. : GNL CLL 75 H 43 D 612 T P.I. : 068008500486

camilla.agnoloni@gmail.com – camilla.agnoloni@pec.architetttifirenze.it

Pag. 6

CAMILLA AGNOLONI
architetto

deposito dell'elaborato;

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

VERIFICA DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567.II. CO. C.P.C.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione prodotta dal creditore precedente e allegata agli atti, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. II c.p.c.. Risultano dagli atti la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notaio

COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente ordinato dal Giudice nel punto 2 del Verbale di Giuramento, la sottoscritta, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), ha inviato comunicazione scritte dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode ai debitori con la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R del 11/05/2023, per i beni siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Luigi Bolis n. 44 e 42 oltre all'avvocato del creditore precedente tramite PEC.

In data 13 giugno 2023 viene svolto il primo sopralluogo, unitamente al custode nominato, nei beni pignorati con esito negativo, in quanto la proprietaria non ha consentito l'accesso all'immobile.

In data 28 giugno 2023 viene svolto il secondo sopralluogo, unitamente al custode nominato, nei beni pignorati con esito positivo, in quanto la proprietaria ha consentito l'accesso all'immobile con il rilievo metrico e fotografico delle unità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare

CAMILLA AGNOLONI
architetto

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 alienate, 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

I beni, oggetto della presente esecuzione, sono un appartamento ad uso civile abitazione ed un garage facenti parte di un più ampio fabbricato, ubicato nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, loc. Matassino, Via Luigi Bolis n. 44 e n. 42 per il garage, identificati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, al:

- Foglio 32, Part. 491, sub. 16, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, Sup. Catastale Totale 101 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree esterne 94 mq, Rendita Euro 464,81, piano terzo, Via Via Luigi Bolis n. snc, piano terzo.

- Foglio 32, Part. 491, sub. 3, Cat. C/6, Classe 4, consistenza 15 mq, Sup. Catastale Totale 17 mq, Rendita Euro 72,82, piano terra, Via Via Luigi Bolis n. 42.

Confini: Parti a comune, unità confinanti, salvo se altri.

I dati catastali attuali dei bene corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e consentono quindi, l'identificazione degli immobili oggetto della presente esecuzione.

1.1 Regolarità Catastale.

A seguito degli accessi presso gli Uffici Provinciali di Firenze Servizi Catastali (N.C.E.U.) sul Catasto Fabbricati del Comune di di Figline e Incisa Valdarno è stata richiesta e verificata la documentazione di seguito riportata:

- Visura storica per immobile - appartamento; (All. 1)
- Visura storica per immobile - garage; (All. 2)
- Estratto Foglio di Mappa; (All. 3)
- Planimetria catastale appartamento in scala 1:200 del 2006; (All. 4)
- Planimetria catastale garage in scala 1:200 del 1976; (All. 5)
- Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni assegnati presentato nel 2006. (All. 6)

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 2006) e lo stato di fatto dell'appartamento, il CTU ha verificato che non vi è corrispondenza ed elenca alcune delle variazioni:

- nella planimetria catastale agli atti non è graficizzata la colonna, presumibilmente passaggio scarichi, nel bagno e pilastri in altri locali dell'unità.

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 2006) e lo stato di fatto del garage, il CTU ha verificato che vi è corrispondenza.

Il CTU, pur ritenendo necessaria una variazione catastale dell'appartamento, valuta che la stessa, possa essere fatta successivamente, dopo aver presentato le pratiche edilizie e che, l'importo necessario sarà tolto dal valore commerciale dell'immobile.

N.B. Nella visura catastale (All. 1) l'appartamento è indicato al n.c. snc mentre il numero civico corretto ed attuale è il 44.

CAMILLA AGNOLONI
architetto

Le unità immobiliari risultano intestate catastalmente a:

Il CTU ha appurato la corrispondenza tra i due intestatari catastale e i due debitori.

2. ESTREMI DELL'ATTO PIGNORAMENTO

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.....);

L'atto di pignoramento immobiliare, numero di repertorio n. 11911/2022, viene promosso da
contro
proprietà per 1/2 e contro
proprietà per 1/2.

Il pignoramento è stato trascritto in data 27/12/2022 (All.7) presso l'Ufficio delle Entrate, Ufficio provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare -, al n. 55153 Reg. Gen. e al n. 39832 Reg. Part., sul diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 32, Part. 491, sub. 16, Cat. A/2, consistenza 5 vani, Via Via Luigi Bolis n. 44.

Immobile 2 – Unità immobiliare sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 32, Part. 491, sub. 3, Cat. C/6, consistenza 15 mq, Via Via Luigi Bolis n. 42.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei beni.

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

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

A _____ e a _____
_____, la proprietà per 1/2 ciascuno dei beni, in regime di separazione dei beni, sono pervenuti dall'atto di compravendita (scrittura privata) a rogito Notaio Vincenzo Persiani del 07/10/2010 n. rep. 21576/7148, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11/10/2010 ai n.ri. 17971/11815 da potere di _____ (All.8)
Nel predetto atto si legge: *“si riserva parte venditrice di far passare una canna fumaria esterna sulla facciata condominiale sulla facciata posta sul fianco sinistro guardando la facciata principale da via Bolis a servizio dell'unità immobiliare posta al piano terreno”.*

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

CAMILLA AGNOLONI
architetto

Descrizione del fabbricato

L'appartamento ed il garage, oggetto della presente procedura, fanno parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, loc. Matassino, con accesso da Via Luigi Bolis n. 44 e 42.

L'edificio con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio è costituito da quattro piani fuori terra con garage e portico al piano terra e, unità immobiliari ai tre piani superiori. Il fabbricato ha una copertura a falde inclinate con manto di tegole e facciate finite con intonaco liscio tinteggiato. (Foto 1)

Si accede al fabbricato dalla pubblica Via tramite un cancello pedonale (n.c. 44) ed attraversando un resede, l'ingresso ed il vano scale identificati catastalmente dal sub. 508 come B.C.N.C. a comune con le unità sub. 10,11,12,13,14,15,16,507.

Si accede al fabbricato dalla pubblica Via anche tramite un cancello carrabile (n.c. 42) ed attraversando un resede identificato catastalmente dal sub. 502 come B.C.N.C. a comune con le unità sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,509.

Al piano terra, e precisamente nel vano scale condominiale è presente un vano porta di collegamento con il corridoio che immette nei garage identificato catastalmente dal sub. 504 come B.C.N.C. a comune con le unità sub. 1,2,3,4,6,7,9.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Descrizione dell'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terzo, a sinistra per chi sale le scale dal vano scale condominiale.

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno e due terrazze situate nel prospetto principale e tergale dell'edificio.

L'appartamento si presenta in normale/cattivo stato di conservazione, con evidenti segni di infiltrazioni derivanti dal tetto e muffe nella porzione superiore di quasi tutte le pareti interne e nel soffitto.

L'altezza interna dei locali è uniforme e pari a 2.90 ml.

Il riscaldamento avviene tramite caldaia autonoma posizionata internamente nel vano cucina e radiatori in alluminio a parete.

L'impianto elettrico esistente è sottotraccia.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ma l'utenza è condominiale.

Gli infissi delle finestre sono in legno vetrocamera, le porte interne sono in legno ed il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica.

L'appartamento ha due terrazze, una posizionata nel prospetto principale ed una nel prospetto tergale. Fanno parte dell'appartamento le proporzionali quote di comproprietà delle parti a comune di tutto il fabbricato individuate come per legge, ivi compresi i proporzionali diritti sulle scale condominiali/vialetto, resede condominiale e corridoio a comune, rappresentati come B.C.N.C. dai sub. 502, 504 e 508 della stessa particella 491. Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico e elenco subalterni (All. 6) e dalla documentazione, comprensiva delle tabelle generali, inviata dall'amministratore di condominio (All. 10).

Descrizione del garage

Il garage è situato al piano terra dell'immobile con accesso dal resede identificato dal sub. 502 (B.C.N.C.) che confina con la pubblica Via o tramite un corridoio interno identificato catastalmente dal sub. 504 B.C.N.C. a comune con le unità sub. 1,2,3,4,6,7,9.

CAMILLA AGNOLONI
architetto

Il garage è costituito da un solo locale, con rivestimento di intonaco e vernice nelle pareti e soffitto.

Calcolo delle Superfici appartamento

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750/2005 “*Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio*”, la quale riporta i criteri di computo della <<superficie convenzionale vendibile>> e al D.P.R. n. 138/1998 “*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo in esecuzione alla Legge 662/’96*”.

Superficie Utile Netta appartamento (Elaborato grafico - Tav. 1 - Rilievo)

Nel calcolo della Superficie utile netta, costituita dalla somma delle superfici utili calpestabili, sono stati esclusi oltre che i muri interni, esterni e di confine, anche i vani di porte e finestre.

Di seguito sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili:

- Ingresso= 5.88 mq (Foto 2)
- Cucina= 17.06 mq (Foto 8)
- Soggiorno= 18.78 mq (Foto 3)
- Dis. = 2.87 mq
- Bagno = 4.89 mq (Foto 6)
- Camera 1= 16.83 mq (Foto 5)
- Camera 2= 14.37 mq (Foto 7)
- Terrazza 1= 19.57 mq (Foto 9)
- Terrazza 2= 7.50 mq (Foto 4)

Dai dati sopra indicati si desume:

- Superficie calpestabile appartamento= 80.68 mq.
- Superficie calpestabile terrazze= 27.07 mq.

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Calcolo delle Superfici garage

Superficie Utile Netta garage (Elaborato grafico - Tav. 2 - Rilievo)

Garage= 13,40 mq (Foto 10)

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Classificazione del fabbricato negli strumenti urbanistici comunali

Il fabbricato, di cui fa parte l’appartamento oggetto di pignoramento, è classificato e ricade, secondo i vigenti strumenti urbanistici comunali, in:

- aree urbane: ambito di paesaggio di fondovalle (U1), tessuti recenti dei centri principali (U1.4);
- interventi: disciplina di intervento di tipo 5 (t5);
- zone territoriali omogenee: B.

5. STATO DI POSSESSO

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

CAMILLA AGNOLONI
architetto

o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadempienza 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;

Ai sopralluoghi del 13 giugno e del 28 giugno 2023 le unità immobiliare erano occupate dagli esecutati. Il CTU reperisce i Certificati di Residenza dei due debitori, dai quali risulta che sono residenti nel bene oggetto di pignoramento (All. 9).

Per quanto sopra esaminato, i beni oggetto della presente procedura, sono occupati dagli esecutati, da considerarsi **LIBERI**.

6. FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

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

Vincoli o oneri condominiali

L'appartamento ed il garage, oggetto della presente procedura, fanno parte di un condominio.

Il CTU riporta fedelmente quanto riferito dall'amministratore di condominio ed allega la documentazione ricevuta (All. 10):

"Egregio Architetto,

le inviamo in allegato:

- Tabella millesimale generale*
- Bilancio preventivo individuale proprietà XXXXXXXX (le spese non sono fisse ma soggette alcune a consumi come acqua, che è condominiale, ed energia, ed altre a numero interventi come lo spurghi)*
- Il condominio ha deliberato spese di manutenzione alla copertura che saranno effettuate nei prossimi giorni, di cui quota preventiva già versata dai signori XXXXXXXX (come si evince dall'allegato)*
- Ad oggi la gestione ordinaria è stata regolarmente versata dai Signori XXXXXXXX, la prossima scadenza della rata è prevista al 30/09/2023.*

Il condominio non ha un regolamento condominiale approvato in assemblea." (All. 10)

Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

- Vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 ottobre 1976 ai n.ri 10040/7638 a favore del Comune di Figline Valdarno, in forza di atto autenticato dal Notaio Alberto Berardi in data 12 ottobre 1976 depositato al n. 35048 di Repertorio, registrato a Firenze il 21/10/1976 n. 66924. (All. 11).

7. FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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),

CAMILLA AGNOLONI
architetto

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 oneri di affrancazione o riscatto;

Il giorno 14/09/2023 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per eseguire una ispezione ipotecaria al fine di verificare iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del presente procedimento ad integrazione del certificato notarile depositato dal creditore procedente. L'ispezione ipotecaria è stata eseguita sia presso l'ufficio Territorio Firenze sia presso l'Ufficio Territorio Arezzo per il soggetto

(All. 12) e per il soggetto

(All. 13) ristretta ai beni siti in Figline e

Incisa Valdarno; richiedendo infine le relative a cui si rimanda per ogni specifica in merito.

Dall'esame della documentazione depositata dal creditore procedente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze e Arezzo alla data del 12/09/2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni oggetto della presente procedura:

1- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Vincenzo Persiani del 07/10/2010 Rep. 21577/7149, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo-Territorio in data 11/10/2010 al n. 3241 Reg. Part. ed al n. 17972 Reg. Gen. (All. 14) a favore

contro

l, proprietà per 1/2 e contro \
proprietà per 1/2.

A favore

Soggetto n. 1: |
proprietà di 1/1;

per la quota di

Contro

Soggetto n. 1:
1/2;

proprietà per

Soggetto n. 2:

proprietà per 1/2.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà, pari a 1/1, dei beni oggetto della presente procedura esecutiva: Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 32, Part. 491, sub. 16, Cat. A/2, consistenza 5 vani, Via Via Luigi Bolis n. 44.

Immobile 2 – Unità immobiliare sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 32, Part. 491, sub. 3, Cat. C/6, consistenza 15 mq, Via Via Luigi Bolis n. 44.

Capitale € 166.000,00 - Totale € 249.000,00 – Durata 30 anni

N.B. Nella nota di iscrizione il garage è indicato al n.c.44 snc mentre il numero civico catastale ed attuale è il 42.

2 - Trascrizione contro (pignoramento) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio il 27/12/2022, Reg. Gen. 55153, Reg. Part. 39832 – (All. 7)

ATTO ESEGUITO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI

Arch. Camilla Agnoloni

via Guicciardini n. 15– 50125 Firenze - cell. 335 6767131

C.F. : GNL CLL 75 H 43 D 612 T P.I. : 068008500486

camilla.agnoloni@gmail.com – camilla.agnoloni@pec.architettifirenze.it

Pag. 13

CAMILLA AGNOLONI
architetto

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Firenze -

A favore

Soggetto n. 1: _____ per la quota di
proprietà di 1/1;

Contro

Soggetto n. 1: _____ proprietà per
1/2;

Soggetto n. 2 _____ proprietà per 1/2.

Sul diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 32, Part. 491, sub. 16, Cat. A/2, consistenza 5 vani, Via Via Luigi Bolis n. 44.

Immobile 2 – Unità immobiliare sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 32, Part. 491, sub. 3, Cat. C/6, consistenza 15 mq, Via Via Luigi Bolis n. 42.

Risulta **trascritto**, per l'immobile oggetto della presente relazione, il Vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 ottobre 1976 ai n.ri 10040/7638 a favore del Comune di Figline Valdarno, in forza di atto autenticato dal Notaio Alberto Berardi in data 12 ottobre 1976 depositato al n. 35048 di Repertorio, registrato a Firenze il 21/10/1976 n. 66924. (All. 11)

8. IMPORTI ANNUI DELLE SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8.1 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

8.2 di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

8.3 l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,

8.4 eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'appartamento ed il garage, oggetto della presente procedura, fanno parte di un condominio.

Il CTU riporta fedelmente quanto riferito dall'amministratore di condominio ed allega la documentazione ricevuta (All. 10):

"Egregio Architetto,

le inviamo in allegato:

- Tabella millesimale generale*
- Bilancio preventivo individuale proprietà XXXXXXXX (le spese non sono fisse ma soggette alcune a consumi come acqua, che è condominiale, ed energia, ed altre a numero interventi come lo spurghi)*
- Il condominio ha deliberato spese di manutenzione alla copertura che saranno effettuate nei prossimi giorni, di cui quota preventiva già versata dai signori XXXXXXXX (come si evince dall'allegato)*
- Ad oggi la gestione ordinaria è stata regolarmente versata dai Signori XXXXXXXX, la prossima scadenza della rata è prevista al 30/09/2023.*

Arch. Camilla Agnoloni

via Guicciardini n. 15– 50125 Firenze - cell. 335 6767131

C.F. : GNL CLL 75 H 43 D 612 T P.I. : 068008500486

camilla.agnoloni@gmail.com – camilla.agnoloni@pec.architettifirenze.it

CAMILLA AGNOLONI
architetto

Il condominio non ha un regolamento condominiale approvato in assemblea.” (All. 10)

9. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

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 dello 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.

Classificazione del fabbricato negli strumenti urbanistici comunali

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è classificato e ricade, secondo i vigenti strumenti urbanistici comunali in:

- aree urbane: ambito di paesaggio di fondovalle (U1), tessuti recenti dei centri principali (U1.4);
- interventi: disciplina di intervento di tipo 5 (t5);
- zone territoriali omogenee: B.

Conformità edilizia

Dalle verifiche svolte dall'Ufficio preposto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (allegato B), sono emerse le seguenti pratiche edilizie o atti abilitativi riguardante l'immobile in oggetto:

- Concessione Edilizia n. 203/71, relativa alla costruzione del fabbricato;
- V.C.O., prot. 463/74 alla C.E. 203/71, relativa alla costruzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 171/77;
- Domanda di permesso di Abitabilità prot. 13603/2006;

Dalla documentazione in possesso e dalla ricerca dei Progetti o atti abilitativi, la sottoscritta dichiara che:

- la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione è iniziata in data posteriore al 1 settembre 1967.
- che l'appartamento, oggetto della presente perizia, alla data odierna **NON E' CONFORME**.
- che il garage, oggetto della presente perizia, alla data odierna **E' CONFORME**.
- risulta depositato il Certificato di Abitabilità dell'unità immobiliare nel 2006.

Dal confronto tra l'ultimo titolo abilitativo (Concessione Edilizia n. 171/77) con lo stato attuale dell'appartamento oggetto di stima, il CTU evidenzia alcune delle variazioni:

- 1) Non realizzazione di una porzione di muratura non portante (mazzetta) che divideva la cucina del resto della stanza;
- 2) non realizzazione del setto di muratura non portante tra il ripostiglio e la cucina;
- 3) Realizzazione del muretto divisorio tra il terrazzo adiacente alla cucina e quello dell'unità

Arch. Camilla Agnoloni

via Guicciardini n. 15- 50125 Firenze - cell. 335 6767131

C.F. : GNL CLL 75 H 43 D 612 T P.I. : 068008500486

camilla.agnoloni@gmail.com - camilla.agnoloni@pec.architettifirenze.it

CAMILLA AGNOLONI
architetto

confinare.

- Realizzazione di apertura ad arco nel setto di muratura non portante tra l'ingresso e il soggiorno.

Le variazioni n. 1,2,3 e 4 sopra descritte possono essere sanate presentando al Comune di Figline ed Incisa Valdarno una CILA in sanatoria previo il pagamento a titolo di sanzione amministrativa di una somma pari a € 1.000,00 e spese tecniche stimabili forfettariamente in Euro 3.000,00 oltre diritti di segreteria pari a € 150,00, ma senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica di sanatoria potrà accertare le reali ricadute sull'immobile.

Conformità catastale

Il CTU dichiara che l'appartamento **non è correttamente rappresentato** nella planimetria catastale del 2006 depositata all'Ufficio delle Entrate – Servizi Catastali pertanto sarà necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento catastale presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 600,00.

Di seguito vengono elencati alcuni dei costi necessari per regolarizzare lo stato di fatto dell'unità immobiliare al Comune di Figline ed Incisa Valdarno e per l'aggiornamento catastale:

- € 32,00 n. 2 marche da bollo
- € 150,00 diritti di istruttoria comunali per CILA in sanatoria
- € 1.000,00 sanzione
- € 3.000,00 oneri per il professionista
- € 600,00 variazione catastale

Le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le modalità necessarie per la regolarizzazione dell'unità immobiliare e, senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica comunale potranno accertare le reali ricadute sull'immobile. A questo si aggiunge l'incertezza dovuta alle continue variazioni dettate dagli strumenti normativi di riferimento.

Il totale delle opere per regolarizzare l'unità immobile oggetto di stima è di € 4.782,00, che saranno tolte dal valore di mercato dell'immobile.

10. VALORE DELL'IMMOBILE

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. 568c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.

Metodologia estimativa

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. In

CAMILLA AGNOLONI
architetto

particolare, per l'analisi del mercato immobiliare locale, l'esame viene effettuata sulle proposte di vendita delle agenzie presenti su portali web quali Casa.it, Immobiliare.it.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile la scrivente ha tenuto presente anche i valori unitari desunti dalle banche dati OMI.

Dalla valutazione dei valori ottenuti da tutte le sopra indicate indagini e dall'esperienza professionale del CTU, verrà calcolato il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari consimili nella microzona;
- Vendite forzate rilevate dal sito "Asta legale.net".
- Banche dati "Borsino Immobiliare";
- O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, secondo semestre 2020 (ultimo disponibile);
- Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati;
- Siti internet specializzati.

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (appartamento)

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata considerata la superficie esterna lorda dell'appartamento intesa come area di un immobile delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente alla quota convenzionale di m. 1.50 dal piano pavimento.

La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98). La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nel calcolo viene sommata alla superficie utile netta anche la superficie di tutti i muri interni ed esterni dell'appartamento, oltre a metà spessore dei muri in comune con le altre unità confinanti. Alle terrazze viene applicato un coefficiente riduttivo del 25%.

- Superficie lorda appartamento: 94,47 mq (coeff. di riduzione 1);
- Superficie terrazze: 6,76 mq (coeff. di riduzione 25% su 27,07 mq);

Totale della superficie commerciale del bene, arrotondata = 101,00 mq.

*N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (garage)

- Superficie lorda garage: 16 mq (coeff. di riduzione 1);

Totale della superficie commerciale del bene, arrotondata = 16,00 mq.

CAMILLA AGNOLONI
architetto

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Metodo sintetico-comparativo

I prezzi di compravendita sono stati reperiti a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Si è fatto riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate in zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, l'ubicazione e la commerciabilità dell'immobile, eseguite nel 2021/2022/2023. Inoltre il CTU ha verificato le compravendite effettuate nel periodo 2021/2022 nel sito dell'Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati.

Idealista.it: Quadrilocale con posto auto in vendita, via Amendola n. 78, Matassino, Figline e Incisa Valdarno, 85 mq – prezzo di vendita € 188.000,00. Rif. Annuncio: 7782 – 2.211,00 €/mq;

Idealista.it: Quadrilocale con posto auto in vendita, via Luigi Bolis s.n.c., Matassino, Figline e Incisa Valdarno, 105 mq – prezzo di vendita € 169.000,00. Rif. Annuncio: FGL169M – 1.609,00 €/mq;

Idealista.it: Quadrilocale con posto auto in vendita, in Matassino, Figline e Incisa Valdarno, 116 mq – prezzo di vendita € 169.000,00. Rif. Annuncio: V-2149 – 1.456,00 €/mq;

Immobiliare.it: Appartamento in vendita Via Mameli, Matassino, Figline e Incisa Valdarno, 120 mq – prezzo di vendita € 198.000,00. Rif. Annuncio: 46879 - 04/03/2023– 1.650,00 €/mq;

Immobiliare.it: Appartamento con posto auto in vendita Via Carlo Trevis, Matassino, Figline e Incisa Valdarno, 116 mq – prezzo di vendita € 199.000,00. Rif. Annuncio: EK-102587106 - 12/09/2023– 1.715,00 €/mq;

Immobiliare.it: Appartamento con posto auto in vendita Via Pisacane, Matassino, Figline e Incisa Valdarno, 80 mq – prezzo di vendita € 119.000,00. Rif. Annuncio: 60795698 - 11/09/2023– 1.482,00 €/mq;

Borsino Immobiliare: Abitazioni in stabili fascia media -valore minimo 1.093,00 €/mq – valore massimo 1.618,00 €/mq - valore medio 1.355,00;

ReQuot.com: Valore minimo € 106.225,00 – valore massimo € 122.215,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento e garage a FIGLINE E INCISA VALDARNO loc. Matassino, venduti (maggio 2022) – A2- 118,00 mq e C/06- 18 mq- € 137.000,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento e cantina a FIGLINE E INCISA VALDARNO loc. Matassino, venduti (giugno 2022) – A2- 102,00 mq e C/02- 43 mq- € 178.000,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento, garage e cantina a FIGLINE E INCISA VALDARNO loc. Matassino, venduti (ottobre 2022) – A2- 116,00 mq - C/06- 18 mq- C/02- 10 mq € 155.000,00;

Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati: Appartamento e garage a FIGLINE E INCISA VALDARNO loc. Matassino, venduti (dicembre 2022) – A2- 127,00 mq e C/06- 12 mq- € 145.000,00;

Stima per valore unitario attraverso i dati dell'OMI (appartamento)

Ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2022 (ultimo disponibile). I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (All. 15).

Secondo l'OMI la valutazione dell'appartamento, nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, nella zona centrale/ Figline Valdarno (zona B1 - microzona 0), considerando le abitazioni di tipo civili in normale stato di conservazione, è la seguente:

Arch. Camilla Agnoloni

via Guicciardini n. 15– 50125 Firenze - cell. 335 6767131

C.F. : GNL CLL 75 H 43 D 612 T P.I. : 068008500486

camilla.agnoloni@gmail.com – camilla.agnoloni@pec.architettifirenze.it

CAMILLA AGNOLONI
architetto

Valore min.= Euro 1.350,00/mq
Valore max.= Euro 1.700,00/mq
Valore medio= Euro 1.525,00/mq

Stima per valore unitario attraverso i dati dell'OMI (garage)

Ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2022 (ultimo disponibile). I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (All. 15).

Secondo l'OMI la valutazione dell'appartamento, nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, nella zona centrale/ Figline Valdarno (zona B1 - microzona 0), considerando i box in normale stato di conservazione, è la seguente:

Valore min.= Euro 750,00/mq
Valore max.= Euro 1.100,00/mq
Valore medio= Euro 925,00/mq

10.1 VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

I valori sopra determinati sono solamente alcuni degli elementi che la sottoscritta utilizza per la stima del compendio pignorato e devono essere percepiti come un inquadramento assolutamente generale da cui il C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione del bene in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile in esame, valutate secondo l'esperienza professionale della scrivente. Quindi il valore risultante è il valore che secondo la scrivente ha il bene nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura. Tra gli elementi considerati ai fini della valutazione, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso del bene, in sintesi:

- Zona: centrale
- Traffico veicolare: basso
- Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere): servita
- Qualità estetico-architettonica del fabbricato: buona
- Condizioni interne dell'appartamento (finiture): normali/cattive
- Impianti: presenti

Il C.T.U. esaminati i valori €/mq sopra riportati e quanto desunto dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari di zona e presso l'Agenzia delle Entrate, considerato che l'appartamento è ubicato in una zona centrale in loc. Matassino, tenuto presente la necessità di regolarizzare e urbanisticamente/catastralmente l'immobile, in considerazione di tutto quanto esposto in perizia, la scrivente ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 1.350,00 €/mq riferito al metro quadrato lordo dell'appartamento e di 800,00 €/mq riferito al metro quadrato lordo del garage, che è la sintesi delle indagini e delle valutazioni eseguite secondo l'esperienza professionale della scrivente.

Pertanto risulta (appartamento):

- Prezzo unitario = Euro 1.350,00/mq.
- Superficie commerciale = 101,00 mq.

Il più probabile valore dell'immobile (€ 1.350,00 x 101,00 mq) = Euro 136.350,00

Pertanto risulta (Garage):

- Prezzo unitario = Euro 800,00/mq.

CAMILLA AGNOLONI
architetto

- Superficie commerciale = 16,00 mq.

Il più probabile valore dell'immobile (€ 800,00 x 16,00 mq) = Euro 12.800,00

VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO E GARAGE : Euro 149.150,00

Il valore commerciale sopra stimato (Euro 149.150,00), deve essere adeguato/corretto in base alle seguenti incidenze negative, già trattate precedentemente:

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ € 4.782,00
---	--------------

La sommatoria delle detrazioni ammonta a € 4.782,00

Euro 149.150,00 – Euro 4.782,00 = Euro 144.368,00 arrotondati a

Valore commerciale, piena proprietà, libero: Euro 144.500,00

E' questo il probabile valore di mercato che l'appartamento ed il garage potrebbero avere normalmente trattato, considerando la piena proprietà di 1/1 del bene libero.

11. PREZZO A BASE D'ASTA

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Determinazione prezzo a base d'asta del bene

Il CTU, dopo aver considerato le incidenze positive già evidenziate precedentemente e corretta la stima con i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, determina il prezzo a base d'asta, partendo dal valore di mercato libero dei beni e applicando, come specificato dal G.E., un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.

Valore di mercato libero dei beni al netto delle decurtazioni (Costi di regolarizzazione urbanistica e catastali)	€ 144.500,00
Riduzione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.	€ 14.450,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 130.050,00 arrotondati a

Il prezzo a base d'asta dei beni liberi (appartamento + garage), oggetto della procedura esecutiva n. 382/2022 è: **Euro 130.000,00** (Euro centotrentamila/00).

12. APPETIBILITA' DEL BENE

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del

CAMILLA AGNOLONI
architetto

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;

Il bene oggetto della presente esecuzione risulta essere appetibile sia per la zona di ubicazione sia per le caratteristiche interne ed esterne.

Il pignoramento è a carico dei Sig.ri _____ (proprietà per 1/2) e _____ (proprietà per 1/2) e riguarda l'intera proprietà del bene.

Le unità immobiliari, oggetto di stima, non sono divisibili.

9. BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

9. bis. Indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

Trattandosi di vendita da privato, la vendita sarà sottoposta a imposta di registro.

13. RIEPILOGO

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

Trattandosi di un unico lotto non è necessario un riepilogo.

14. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto;

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Come espressamente richiesto dal Sig. Giudice, la sottoscritta allega tutta la documentazione nel fascicolo degli allegati ed in file staccati dall'elaborato la tabella riepilogativa, foto interne ed esterne, planimetrie, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate, PEC e verbale di sopralluogo.

15. DEPOSITO

13. 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.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e si impegna per fornire eventuali chiarimenti.

Il CTU effettua, almeno 30 giorni prima della data di udienza, il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. tutto l'elaborato integrale completo di allegati ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

ATTESTAZIONE

Arch. Camilla Agnoloni

via Guicciardini n. 15- 50125 Firenze - cell. 335 6767131

C.F. : GNL CLL 75 H 43 D 612 T P.I. : 068008500486

camilla.agnoloni@gmail.com – camilla.agnoloni@pec.architettifirenze.it

CAMILLA AGNOLONI
architetto

Il sottoscritto CTU si impegna, altresì, ad inviargli copia dell'elaborato all'esecutata a mezzo raccomandata A/R.

Firenze, 24 settembre 2023

IL CTU
Arch. Camilla Agnoloni