

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedimento n. 369/2018 R.G.

Giudice dell'esecuzione:

[REDACTED]

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSO

- che il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9561 ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 4576/14, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe;

- che contestualmente alla nomina di C.T.U., venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

"Provveda l'esperto a:

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

avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità?; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4) fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se

trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di

registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di

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

9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10) indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11) indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

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

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

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: -il valore come al punto 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 di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. 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).

- 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."

- che il sottoscritto in data 13.03.2017 ha prestato giuramento telematico di rito;

- che il Sig. Giudice fissava l'udienza alle **ore 9.30 del giorno 17 Ottobre 2019;**

- che i beni oggetto del pignoramento, tutti ubicati nel Comune di Cerreto Guidi al n.c. 108 della Via Provinciale Cerretese, risultano essere quattro:

- ***Immobilabile "1"***

- Appartamento di civile abitazione dislocato al piano Terreno del corpo di fabbrica principale, avente accesso sia da ingresso indipendente posto su facciata laterale, che dal vano scala a comune con il piano primo.

- ***Immobilabile "2"***

- Locale magazzino dislocato al piano seminterrato del corpo di fabbrica principale, avente accesso dal Resede tergale a comune con le altre unita del fabbricato.

- ***Immobilabile "3"***

- Locale magazzino dislocato al piano Terreno del corpo di fabbrica principale, avente accessi sia dal resede a comune frontale che dal Resede laterale a comune con le altre unita del fabbricato.

- Appartamento di civile abitazione dislocato al piano Terreno del corpo di fabbrica principale, avente accesso dal vano scala a comune con il piano terreno.

CIÒ PREMESSO

il sottoscritto esaminati i documenti in suo possesso, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cerreto Guidi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate di Pisa per reperire dati e documenti necessari per rispondere ai quesiti.

Con raccomandata A.R. Del 22 Novembre 2018, [REDACTED]

[REDACTED] sono stati informati che il giorno 17 Dicembre 2018 si sarebbe proceduto ad effettuare il sopralluogo dei beni.

RISPOSTE AI QUESITI

Si procederà a rispondere ad ogni singolo quesito esaminando ogni singolo bene di cui al paragrafo precedente.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

"identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unita? 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; "

Come detto in premessa, oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti beni:

IMMOBILE 1

Identificazione del bene

Appartamento di civile abitazione dislocato al piano Terreno del corpo di fabbrica principale, ed avente accesso sia da ingresso indipendente posto su facciata laterale, che dal vano scala a comune con il piano primo per mezzo di piccola apertura di servizio.

Identificazione catastale

L'appartamento di civile abitazione è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, nel Foglio di mappa 28, Particella 587, subalterno 303 e censito in categoria catastale A/2, classe 7, consistenza 6 vani, con rendita catastale pari a Euro 805,67, al piano Terreno della

Via Provinciale Cerretese n.c. 108.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Firenze risulta essere non conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale risulta essere:

[REDACTED]

Confini Catastali

[REDACTED]

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 29 giugno 2018 numero di repertorio 11837/8058, inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella sezione B - Immobili all'unità negoziale n.1, immobile n. 1. I dati relativi ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono coretti e sono dettagliati nella Sezione C - Soggetti e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

IMMOBILE 2

Identificazione del bene

Locale magazzino dislocato al piano seminterrato del corpo di fabbrica principale, avente accesso dal Resede tergale a comune con le altre unità del fabbricato.

Identificazione catastale

Il magazzino è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, nel Foglio di mappa 28, Particella 587, subalterno 301 e censito in categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 287 mq, con rendita catastale pari a Euro 933,81, al piano S1 della Via Provinciale Cerretese n.c. 108.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Firenze risulta essere non conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dei Sigg.

esecutati.

Confini Catastali

Proprietà [REDACTED] Via Via cerretese, Parti comuni s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 29 giugno 2018 numero di repertorio 11837/8058, inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B - Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 1. I dati relativi ai Sigg. [REDACTED] a [REDACTED] riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono coretti e sono dettagliati nella *Sezione C - Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

IMMOBILE 3

Identificazione del bene

Locale magazzino dislocato al piano Terreno del corpo di fabbrica principale, avente accessi sia dal resede a comune frontale che dal Resede laterale a comune con le altre unità del fabbricato.

Identificazione catastale

Il magazzino è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, nel Foglio di mappa 28, Particella 587, subalterno 302 e censito in categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 137 mq, con rendita catastale pari a Euro 445,75, al piano Terreno della Via Provinciale Cerretese n.c. 108.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Firenze risulta essere non conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dei Sigg. eseguiti.

Confini Catastali

Proprietà [REDACTED] Via Via cerretese, Parti comuni s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 29 giugno 2018 numero di repertorio 11837/8058, inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B - Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 1. I dati relativi ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C - Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

IMMOBILE 4

Identificazione del bene

Appartamento di civile abitazione dislocato al piano Terreno del corpo di fabbrica principale, avente accesso dal vano scala a comune con il piano terreno.

Identificazione catastale

L'appartamento di civile abitazione è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, nel Foglio di mappa 28, Particella 587, subalterno 304 e censito in categoria catastale A/2, classe 7, consistenza 6 vani, con rendita catastale pari a Euro 805,67, al piano Primo della Via Provinciale Cerretese n.c. 108.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Firenze risulta essere non conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dei Sigg. eseguiti.

Confini Catastali

Proprietà [REDACTED], Via Via cerretese, Parti comuni s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 29 giugno 2018 numero di repertorio 11837/8058, inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B - Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 1. I dati relativi ai Sigg. [REDACTED]

e [redacted] riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono coretti e sono dettagliati nella *Sezione C - Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile 1 - 2 - 3 - 4

Preme precisare che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Firenze, non emerge alcun elaborato planimetrico depositato in atti.

L'ingresso al piano terra ed il vano scala che collega quest'ultimo con il piano primo risultano essere di natura a comune fra gli immobili in esame.

Non esiste alcun documento che ne attesti di fatto la non comunione e pertanto lo scrivente ritiene corretto che venga considerato a comune nei vari prossimi trasferimenti.

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.....);"

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono stati reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, e risultano essere i seguenti:

Atto Giudiziario del 12/06/2018 rep. 6989, e precisamente Verbale di Pignoramento immobili a Favore della Banca [redacted] e a carico dei Sigg. [redacted] per gli immobili posti in Comune di Cerreto Guidi e così descritti nella sezione B - Immobili:

Unità negoziale n.1

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Immobile 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, Foglio 28, Particella 587, Subalterno 303, abitazione di tipo Civile, consistenza - Vani, Via -.

Unità negoziale n.2

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 di [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/4 di [REDACTED]

Immobile 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, Foglio 28, Particella 587, Subalterno 301, magazzini e locali di deposito, consistenza - mq., Via -.

Immobile 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, Foglio 28, Particella 587, Subalterno 302, magazzini e locali di deposito, consistenza - mq., Via -.

Immobile 3 - Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi, Foglio 28, Particella 587, Subalterno 304, abitazione di tipo civile, consistenza - vani, Via -.

Quesito n. 3

"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

Di seguito vengono riportati gli estremi dell'Atto di provenienza dei beni oggetto del seguente procedimento, reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa.

Immobili 1 e 2 e 3 e 4

Con Atto di Donazione ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 25 Gennaio 1995 rep. 204, Trascritto a Pisa in data 3 Febbraio 1995 al Reg. gen. 1600 e Reg. Part. 1078, veniva donata dai Sigg. [REDACTED], oltre ad altro le quote dei seguenti immobili:

Immobile 1

Quota di proprietà dell'intero a [REDACTED] appartamento di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi al Foglio di mappa 28, Particella 587, Subalterno 2 (oggi 303);

Immobile 2

Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ a favore di [REDACTED] **e quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ a favore di** [REDACTED] di locale magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi al Foglio di mappa 28, Particella 587, Subalterno b (oggi 301).

Immobile 3

Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ a favore di [REDACTED] **e quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ a favore di** [REDACTED] di locale magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi al Foglio di mappa 28, Particella 587, Subalterno 3c (oggi 302).

Immobile 4

Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ a favore di [REDACTED] **e quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ a favore di** [REDACTED] di appartamento di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi al Foglio di mappa 28, Particella 587, Subalterno 3 (oggi 304).

Quesito n. 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;".

Premessa

Prima di procedere alle singole descrizioni, essendo le unità immobiliari

tutte porzioni dello stesso corpo di fabbrica, riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione e le tipologie costruttive generali dell'intero complesso.

Gli immobili successivamente descritti dal punto "1", al punto "2", al punto "3" e al Punto "4" sono tutti porzione di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Cerreto Guidi, avente accessi dal n.c. 108 della Via Provinciale Cerretese.

Detta località dista come segue:

- 1 Km dal centro del Comune di Cerreto Guidi;
- 7 Km dalla SGC Fi-Pi-LI;
- 40 Km dall'Aeroporto di Firenze Peretola;
- 6 Km dall'Ospedale di Empoli;

Il Fabbricato residenziale nel suo complesso è stato edificato in Forza alla Licenza edilizia n. 391 del 31 Agosto 1968 e successive varianti, e presenta una struttura/intelaiatura portante in cemento armato e una struttura orizzontale in latero-cemento con tramezzi interni in muratura di mattoni forati e/o pieni e copertura in parte piana ed in parte a falde, con testata di gronda in cemento. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera per esterni con colori chiari.

Esternamente il tutto risulta essere in mediocre stato di manutenzione.

Procedo di seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari.

Immobile 1

L'unità immobiliare di civile abitazione in esame è porzione di un più ampio fabbricato residenziale, e più precisamente l'appartamento posto al piano Terreno rialzato con accesso principale dal balcone laterale a destra per chi guarda la facciata dalla pubblica via (foto nn. 1).

Al suo interno l'unità immobiliare, è costituita da ampio ingresso, (foto n. 2) soggiorno (foto n. 3), cucina (foto n. 4), due camere da letto (foto nn. 5-6), un disimpegno (foto nn. 1-7), un servizio igienico (foto n. 8),

un ripostiglio sottoscala, un balcone laterale ed uno frontale. L'appartamento di civile abitazione, ha una superficie lorda di circa mq. 117,00; i singoli vani hanno una superficie calpestabile pari a:

Ingresso	mq.	9,30;
Soggiorno	mq.	18,41;
Cucina	mq.	17,48;
Camera	mq.	17,36;
camera	mq.	18,58;
disimpegno	mq.	13,01;
Servizio igienico	mq.	5,95;
ripostiglio	mq.	1,05;
balcone Laterale	mq.	9,24;
balcone frontale	mq.	6,48;

L'altezza interna dei vani è pari a metri 3,00, e gli stessi sono pavimentati nella zona giorno e notte con pavimentazione in ceramica di forma ottagonale di colore scuro (foto nn. 4-5); i Servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con elementi di piastrelle in ceramica decorata (foto n. 8); le pareti ed i soffitti dell'intero appartamento sono intonacati e tinteggiati a tempera fine per lo più con colori chiari.

Gli infissi esterni (finestre) sono tutti in legno e vetro con avvolgibile in pvc.

Il bene sopra descritto è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento alimentato da caldaia centralizzata con altre unità ubicata nella in un vano esterno sotto balcone tipo thermital.

Immibile 2

Il Magazzino in esame è porzione di un più ampio fabbricato, e più precisamente il locale posto al piano Seminterrato con accesso principale dal resede a comune nella parte tergale (foto nn. 1).

Al suo interno l'unità immobiliare, è costituita da ampio locale ad uso

magazzino/rimessa, in parte a tutta altezza (h. 3,10) (foto nn. 2-5-6-7), ed in parte con altezza minima di 1,55 m (foto n. 2), un locale su cui insiste la scala di collegamento con il piano terreno (foto nn. 3-4), un locale tecnico, ed un locale di deposito (foto n. 8).

il magazzino ha una superficie lorda di circa mq. 316,00; i singoli vani hanno una superficie calpestabile pari a:

Magazzino h 3,10	mq. 138,31;
Magazzino h 1,57	mq. 105,25;
Magazzino	mq. 26,24;
Locale Tecnico	mq. 3,49;
Locale di deposito	mq. 19,80;

L'altezza interna dei vani è pari a metri 3,10, ad eccezione di porzione del magazzino con altezza pari a metri 1,57, e gli stessi presentano una pavimentazione in battuto di cemento (foto nn. 2-6); le pareti ed i soffitti dell'intero dei locali sono al grezzo, prive di intonaco e rifiniture.

Il bene sopra descritto è dotato di impianto elettrico.

Immobile 3

Il Magazzino in esame è porzione di un più ampio fabbricato, e più precisamente il locale posto al piano terreno con accesso principale dal resede a comune nella parte frontale, ed ingresso secondario dal resede a comune laterale (foto nn. 1).

Al suo interno l'unità immobiliare, è costituita da ampio locale ad uso magazzino/rimessa (foto nn. 2-3-4-), ed un locale ad uso direzionale (uffici) (foto nn. 5-6-7).

Il magazzino ha una superficie lorda di circa mq. 164,00; i singoli vani hanno una superficie calpestabile pari a:

Magazzino h 3,10	mq. 120,10;
Ufficio	mq. 26,93;

L'altezza interna del magazzino è pari a metri 4,50 mentre l'altezza della

zona direzionale è pari a metri 2,87.

Il magazzino presenta una pavimentazione in battuto di cemento (foto nn. 2-3) con pareti e soffitto al grezzo, prive di intonaco e rifiniture.

La zona direzionale presenta pavimentazione in ceramica chiara con pareti e soffitto intonacate al civile e tinteggiate a tempera per interni chiara.

Immobile 4

L'unità immobiliare di civile abitazione in esame è porzione di un più ampio fabbricato residenziale (foto n. 1), e più precisamente l'appartamento posto al piano primo con accesso principale dal resede frontale per mezzo di vano scala a comune.

Al suo interno l'unità immobiliare, è costituita nella zona giorno da ingresso, soggiorno (foto n. 2), cucina (foto n. 3), e nella zona notte da tre camere da letto (foto nn. 4-5-6), un disimpegno (foto n. 7) ed un servizio igienico (foto nn. 8).

Completano la proprietà un lastrico solare, un balcone tergale ed una zona sottotetto avente accesso esterno da quest'ultimo balcone.

L'appartamento di civile abitazione, ha una superficie lorda di circa mq. 126,00; i singoli vani hanno una superficie calpestabile pari a:

Ingresso	mq.	5,97;
Soggiorno	mq.	18,39;
Cucina	mq.	17,39;
Camera	mq.	15,17;
camera	mq.	19,23;
camera	mq.	18,43;
disimpegno	mq.	2,79;
Servizio igienico	mq.	9,57;
Lastrico solare	mq.	119,32;
balcone tergale	mq.	3,73;

L'altezza interna dei vani è pari a metri 2,95, e gli stessi sono

pavimentati nella zona giorno con pavimentazione in marmo di diverse rifiniture (foto n. 2), mentre nella zona notte con pavimentazione in ceramica decorata con elementi quadrati di colore scuro (foto nn. 5-6); il servizio igienico è pavimentato con una monocottura scura e rivestiti con elementi di piastrelle in ceramica decorata (foto n. 8); le pareti ed i soffitti dell'intero appartamento sono intonacati e tinteggiati a tempera fine per lo più con colori chiari.

Gli infissi esterni (finestre) sono tutti in legno e vetro con avvolgibile in pvc.

Il bene sopra descritto è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento alimentato da caldaia centralizzata con altre unità ubicata nella in un vano esterno sotto balcone (foto n. 9) tipo thermital.

Quesito n. 5

*"Provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato".*

Lo stato di possesso degli immobili sopra descritti è il seguente:

Immibile 1 Appartamento di Civile abitazione occupato dal [REDACTED]

[REDACTED], dalla coniuge e dal figlio maggiorenne.

Immibile 2 Magazzino occupato dal Sig. [REDACTED].

Immibile 3 Magazzino occupato dal Sig. [REDACTED].

Immibile 4 Libero.

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:

- 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 ...)"*.

A seguito delle ricerche effettuate è emerso che gli immobili descritti al punto 1 e 2 risultano privi di formalità, vincoli e oneri e che non è regolarmente denunciato presso l'Agenzia delle entrate alcun Condominio.

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 di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"

Il sottoscritto a seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, al fine di verificare quanto richiesto

dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dei Signori [REDACTED], [REDACTED] riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sui beni in esame:

Sig. [REDACTED]

Iscrizione Ipoteca Volontaria Reg. Gen. 7399 Reg. Part. 1187 del 03/06/1997

derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Atto notarile del 2.06.1997 rep. n. 9163 a favore della Banca [REDACTED] contro oltre ad altri al Sig. [REDACTED] (Terzo datore per la quota di $\frac{1}{2}$ con diritto di Nuda Proprietà) per una quota capitale di € 200.000,00 e la quota Totale compresa di interessi pari a € 280.000,00 gravante su gli immobili descritti ai punti 1.

I debitori e non datori di ipoteca risulta essere la [REDACTED]
[REDACTED]

Iscrizione Ipoteca Volontaria Reg. Gen. 8789 Reg. Part. 1582 del 11/04/2003

derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Atto notarile del 8.04.2003 rep. n. 23870/3205 a favore della Banca [REDACTED] e contro oltre ad altri al Sig. [REDACTED] (Terzo datore per la quota di 1/1 con diritto di Nuda Proprietà) per una quota capitale di € 93.000,00 e la quota Totale compresa di interessi pari a € 186.000,00 gravante su gli immobili descritti ai punti 2 - 3.

I debitori e non datori di ipoteca risulta essere la [REDACTED]
[REDACTED]

Per detta iscrizione in data 07/05/2008 è stata eseguita Cancellazione Totale.

Iscrizione Ipoteca Legale Reg. Gen. 28226 Reg. Part. 6331 del 20/12/2005

derivante da Atto Amministrativo del 23.11.2005 rep. n. 9973/11 a favore di [REDACTED] (per la quota di $\frac{1}{2}$ con diritto di Nuda Proprietà) per una quota capitale di € 9.437,81 e la quota Totale compresa di interessi pari a € 18.875,62 gravante su gli immobili

descritti ai punti 2.

Per detta iscrizione in data 19.06.2006 è stata eseguita Cancellazione Totale.

-Iscrizione Ipoteca Volontaria Reg. Gen. 3065 Reg. Part. 501 del 08/02/2008

derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Atto notarile del 4.02.2008 rep. n. 28480/6079 a favore della Banca [REDACTED] e contro oltre ad altri al Sig. [REDACTED] (per la quota di 1/2 con diritto di Nuda Proprietà) per una quota capitale di € 150.000,00 e la quota Totale compresa di interessi pari a € 300.000,00 gravante su gli immobili descritti ai punti 2 - 3.

Iscrizione Ipoteca Volontaria Reg. Gen. 3989 Reg. Part. 608 del 14/03/2013

derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Atto notarile del 12.03.2013 rep. n. 51121/4331 a favore della Banca [REDACTED] e della [REDACTED] ese - società cooperativa e contro oltre ad altri al Sig. [REDACTED] (Terzo datore per la quota di 1/1 con diritto di Nuda Proprietà) per una quota capitale di € 105.000,00 e la quota Totale compresa di interessi pari a € 210.000,00 gravante su gli immobili descritti ai punti 1.

I debitori e non datori di ipoteca risulta essere la [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione Atto Giudiziario Reg. Gen. 11837 Reg. Part. 8058 del

29/06/2018 Verbale di pignoramento immobili del 12.06.2018 Rep. 6989/2018, a favore della Banca [REDACTED] e contro gli esecutati della presente gravante su gli immobili descritti ai punti 1 - 2 - 3 - 4.

Sigg. [REDACTED]

Trascrizione a Favore Certificato di Denuncia di Successione Reg. Gen.

17586 Reg. Part. 12771 del 04/12/2014 Atto amministrativo del 07.07.2014

Rep. 1023/9990/14, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 della Nuda Proprietà gravante su gli

immobili descritti ai punti 2 - 3 - 4.

Trascrizione Atto Giudiziario Reg. Gen. 11837 Reg. Part. 8058 del 29/06/2018 Verbale di pignoramento immobili del 12.06.2018 Rep. 6989/2018,

a favore della [REDACTED] e contro gli esecutati della presente gravante su gli immobili descritti ai punti 1 - 2 - 3 - 4. Dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari sopra elencate, lo scrivente rileva che a seguito della Dichiarazione di Successione del 07/07/2014, non risulta alcuna Accettazione di Eredità da parte dei Sigg. [REDACTED]

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 pignorato;"

I beni sopra descritti non sono parte di un Condominio fiscalmente costituito.

Quesito n. 9

"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. ";".

A seguito di indagine eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cerreto Guidi il sottoscritto, riporta di seguito i vari procedimenti amministrativi relativi alle due unità immobiliari in esame.

L'intero Fabbricato di cui sono porzione gli immobili descritti ai punti da "1" a "4", è stato edificato in Forza alla Licenza edilizia n. 391 del 31 Agosto 1968 alla quale hanno fatto seguito variante Licenza edilizia 391 del 19 Luglio 1969 e variante Licenza edilizia 391 21 Luglio 1969.

Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Firenze Permesso di Abitabilità dei locali n. 531 del 1955.

In data 31 Marzo 1971 è stata rilasciata dal Comune di Cerreto Guidi Licenza di Abitabilità intestata [REDACTED]

Successivamente in data 16 Aprile 1983 è stata presentata al Comune di Cerreto Guidi Pratica edilizia n. 71/1983 per modifiche interne e cambio di destinazione parziale del piano seminterrato per realizzazione nuova unità immobiliare di civile abitazione non oggetto della presente procedura.

In data 15 Aprile 1987 è stata presentata al Comune di Cerreto Guidi Pratica edilizia n. 122/1987 per rialzamento dei muri di cinta del resede di pertinenza a comune.

Immobile 1

Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai procedimenti amministrativi in genere sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne all'appartamento, rendendo quest'ultimo non conforme urbanisticamente e pertanto lo scrivente

ritiene necessario la redazione di "Accertamento di Conformità in Sanatoria". Gli onorari per la redazione del procedimento menzionato e per la redazione e presentazione delle pratiche catastali sono stimabili in € 3.500,00 oltre diritti di segreteria e di legge.

Immobile 2

Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai procedimenti amministrativi in genere sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne al magazzino, rendendo quest'ultimo non conforme urbanisticamente e pertanto lo scrivente ritiene necessario la redazione di "Accertamento di Conformità in Sanatoria". Gli onorari per la redazione del procedimento menzionato e per la redazione e presentazione delle pratiche catastali sono stimabili in € 3.500,00 oltre diritti di segreteria e di legge.

Immobile 3

Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai procedimenti amministrativi in genere sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne al magazzino, rendendo quest'ultimo non conforme urbanisticamente e pertanto lo scrivente ritiene necessario la redazione di "Accertamento di Conformità in Sanatoria". Gli onorari per la redazione del procedimento menzionato e per la redazione e presentazione delle pratiche catastali sono stimabili in € 3.500,00 oltre diritti di segreteria e di legge.

Immobile 4

Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai procedimenti amministrativi in genere sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, l'appartamento salvo le tolleranze di legge, risulta essere urbanisticamente legittimo. Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai

procedimenti amministrativi in genere sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne all'appartamento, rendendo quest'ultimo non conforme urbanisticamente e pertanto lo scrivente ritiene necessario la redazione di "Accertamento di Conformità in Sanatoria". Gli onorari per la redazione del procedimento menzionato e per la redazione e presentazione delle pratiche catastali sono stimabili in € 3.500,00 oltre diritti di segreteria e di legge.

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 di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc. "

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato prendendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile in esame.

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su tutti gli immobili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame. Il sottoscritto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ritiene corretto determinare come unico lotto la vendita dell'immobile "1" e "2".

Immobile 1

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo ai

balconi il 25% della superficie:

- Appartamento: mq. 117,00;
- Balcone: mq. 9,24 x 25%= mq. 2,31;
- Balcone: mq. 6,48 x 25%= mq. 1.62;
Superficie Commerciale del bene: mq. 120,93;

Valore al mq. assegnato al bene: € 1.300,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato
mq. 120,93 x € 1.300,00 = € 157.209,00

Valore di mercato € 157.000,00 in c.t.

diconsi (centocinquantasettemila/00)

Immobile 2

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo ai alla
porzione alta h.157 il 25% della superficie:

- Magazzino: mq. 211,00;
- Magazzino h1,57: mq. 105 x 25%= mq. 26,25;
Superficie Commerciale del bene: mq. 237,25;

Valore al mq. assegnato al bene: € 600,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato
mq. 186,19 x € 800,00 = € 142.350,00

Valore di mercato € 142.000,00 in c.t.

diconsi (centoquarantaduemila/00)

Immobile 3

Procedo alla determinazione del valore di mercato:

Superficie Commerciale del bene: mq. 164,00;

Valore al mq. assegnato al bene: € 600,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato
mq. 164,00 x € 600,00 = € 98.400,00

Valore di mercato € 98.000,00 in c.t.

diconsi (novantottomila/00)

Immobile 4

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo ai balconi e lastrici il 25% della superficie:

- Appartamento: mq. 126,00;

- Lastrico: mq. 119,32 x 25%= mq. 59,26;

- Balcone: mq. 3,73 x 25%=mq. 0,93;

Superficie Commerciale del bene: mq. 186,19;

Valore al mq. assegnato al bene: € 1.050,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq. 186,19 x € 1.050,00 = € 195.499,50

Valore di mercato € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)

Quesito n. 11

7) *"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."*

Precisazioni

Prima di procedere alla valutazione del prezzo base d'Asta, tengo a precisare che come descritto al quesito 9, i beni descritti come "immobile 1", "immobile 2", "Immobilabile 3" risulta non conformi urbanisticamente.

Detto illecito è sanabile solo a seguito di deposito di accertamento di conformità in sanatoria redatto da tecnico abilitato e variazione catastale.

Per le prestazioni professionali, oneri e diritti di segreteria, sempre al

paragrafo "Quesito 9", è stato valutato un impegno economico ad immobile pari a € 3.500,00.

Per determinare il prezzo base d'asta, dopo aver stimato i probabili valori di mercato degli immobili, lo scrivente ha tenuto conto:

- delle diverse modalità di pagamento rispetto alle trattative private;
- dei depositi da effettuare per partecipare all'asta;
- dello stato di occupazione o meno degli immobili.

Sulla base di quanto descritto ai paragrafi precedenti, lo scrivente ritiene corretto un abbattimento del valore di circa il 10% dei valori di mercato dell'immobile.

Valore di mercato dell'immobile 1

Valore di mercato € 157.000,00

Decurtazione per regolarizzazione urbanistica

= 157.000,00 - 3.500,00 = € 153.500,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 153.500,00 - 10% = € 138.150,00

€ 138.000,00 (centotrentottoimila/00) in c.t.

Valore di mercato dell'immobile 2

Valore di mercato € 142.000,00

Decurtazione per regolarizzazione urbanistica

= 142.000,00 - 3.500,00 = € 138.500,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 138.500,00 - 10% = € 124.650,00

€ 124.500,00 (centoventiquattromilacinquecento/00) in c.t.

Valore di mercato dell'immobile 3

Valore di mercato € 98.000,00

Decurtazione per regolarizzazione urbanistica

= 98.000,00 - 3.500,00 = € 94.500,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 94.500,00 - 10% = € 85.050,00

€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00) in c.t.

Valore di mercato dell'immobile 4

Valore di mercato € 195.000,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 195.000,00 - 10% = € 175.500,00

Decurtazione per regolarizzazione urbanistica

= 175.500,00 - 3.500,00 = € 172.000,00

€ 172.000,00 (centosettantaduemila/00) in c.t.

Quesito n. 12

7) "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 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;"

Il compendio stimato risulta essere sia urbanisticamente che catastalmente già diviso in quattro unità immobiliari, e deve essere necessariamente venduto in quattro lotti distinti.

Quesito n. 13

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

LOTTO N.1

- Appartamento di civile abitazione ubicato in Comune di Cerreto Guidi al n.c. 108 della Via Provinciale Cerretese, dislocato al piano Terreno e sopra descritto come IMMOBILE "1".

L'intero lotto risulta essere Occupato dall'esecutato.

Valore di Mercato dell'immobile Libero €. 157.000,00

Decurtazione regolarità Urbanistica €. 3.500,00

Prezzo base d'asta (Proprietà 1/1) €. 138.000,00

LOTTO N.2

- Magazzino ubicato in Comune di Cerreto Guidi al n.c. 108 della Via Provinciale Cerretese, dislocato al piano seminterrato e sopra descritto come IMMOBILE "2".

L'intero lotto risulta essere Occupato dall'esecutato.

Valore di Mercato dell'immobile Libero €. 142.000,00

Decurtazione regolarità Urbanistica €. 3.500,00

Prezzo base d'asta (Proprietà 1/1) €. 124.500,00

LOTTO N.3

- Magazzino ubicato in Comune di Cerreto Guidi al n.c. 108 della Via Provinciale Cerretese, dislocato al piano terreno e sopra descritto come IMMOBILE "3".

L'intero lotto risulta essere Occupato dall'esecutato.

Valore di Mercato dell'immobile Libero €. 98.000,00

Decurtazione regolarità Urbanistica €. 3.500,00

Prezzo base d'asta (Proprietà 1/1) €. 85.000,00

LOTTO N.4

- Appartamento di civile abitazione ubicato in Comune di Cerreto Guidi al n.c. 108 della Via Provinciale Cerretese, dislocato al piano primo e sopra descritto come IMMOBILE "4".

L'intero lotto risulta essere Occupato dall'esecutato.

Valore di Mercato dell'immobile Libero €. 195.000,00

Decurtazione regolarità Urbanistica €. 3.500,00

Prezzo base d'asta (Proprietà 1/1) €. 172.000,00

ALLEGATI

- Allegato "a": Tabella riepilogativa Lotto 1
- Allegato "b": Tabella riepilogativa Lotto 2
- Allegato "c": Tabella riepilogativa Lotto 3
- Allegato "d": Tabella riepilogativa Lotto 4
- Allegato "e": Raccomandata a/r per sopralluogo
- Allegato "f": Planimetria Catastale Lotto 1
- Allegato "g": Planimetria Catastale Lotto 2
- Allegato "h": Planimetria Catastale Lotto 3
- Allegato "i": Planimetria Catastale Lotto 4
- Allegato "l": Elaborato grafico Lotto 1
- Allegato "m": Elaborato grafico Lotto 2
- Allegato "n": Elaborato grafico Lotto 3
- Allegato "o": Elaborato grafico Lotto 4
- n. 11 Fotografie da Lotto 1
- n. 11 Fotografie da Lotto 1
- n. 11 Fotografie da Lotto 1
- n. 11 Fotografie da Lotto 1

La presente relazione di pagine 33, corredata degli allegati da "a" a "o" oltre n. 4 documentazioni fotografiche, viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

Firenze, 31 Luglio 2018

