

# TRIBUNALE DI FIRENZE

-----  
Esecuzione Immobiliare:

**XXX XXX Srl S.p.a.**

**C/**

**XXXX XXXX XXXX**

Registro Generale: 342/2019  
-----

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Laura D'Amelio**

Giuramento C.T.U.: **14/11/2019**

Prossima Udienza: **04/06/2020 rinviata causa Covid 19 al 04/02/2021**

-----  
il sottoscritto Architetto Giovanni Dainelli, con studio in Firenze, viale Corsica nc. 98, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 4564 e nell'Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze al n° 4803, essendo stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio in data 14/11/2019, e aver accettato l'incarico sempre in data 14/11/2019, per rispondere per iscritto al seguente quesito:

Provveda 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'intendentario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

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

*3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, 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;*

*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*

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



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:

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

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



*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 di 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 mq. 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 cc. 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'interoche della quota/e pignorata/e;*

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- 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; 9bis 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 p.to II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

-----  
 il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo; eseguiti i necessari sopralluoghi e rilievi sul posto, ha effettuato comunicazione scritta sia dell'incarico ricevuto che della data relativa l'esecuzione del sopralluogo, a mezzo raccomandata alla parte debitrice e per pec al legale del creditore precedente (**Allegato 01**); inoltre, svolte le opportune indagini sul mercato immobiliare del luogo, espone la seguente

oooooooooooooooooooo

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
 Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
 E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



## **RELAZIONE DI STIMA**

### **QUESITO 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;*

### **RISPOSTA QUESITO 1**

I beni oggetto del procedimento, composti da una unità immobiliare con destinazione residenziale e dal relativo garage; sono ubicati nel Comune di Montaione, via B. Buozzi nc. 12D e sono individuati al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 69, particella 648, ed in particolare:

Appartamento : sub. 44; cat. A/3; cl. 1; cons. 4 vani; sup. cat. 67 mq. rendita €. 216,91;

Garage : sub.501; cat. C/6; cl. 3; cons. 12 mq.; sup. cat. 14 mq. rendita €.37,80;

P. Auto Scoperto: sub. 45; cat. C/6; cl. 1; cons. 15 mq.; rendita €. 34,09;

Confini: parti condominiali su più lati; s.s.a...

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



Le planimetrie catastali, regolarmente depositate presso l'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge del 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'articolo 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122, non sono corrispondenti allo stato dei luoghi rilevato; in particolare la planimetria dell'appartamento appare difforme allo stato di rilievo eseguito in corso di sopralluogo e difforme anche alle planimetrie progettuali depositate con l'ultima pratica edilizia asseverata: D.I.A. n° 24 del 2007

I beni immobili oggetto del procedimento sono di proprietà esclusiva del signor:

XXX XXX XXX nato in Marocco il 7 Dicembre 1968, c.f. XXXXXX68T07Z330X

Si allega la documentazione catastale (**Allegato 02**).

## **QUESITO 2**

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

## **RISPOSTA QUESITO 2**

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 19/07/2019 al R.P. n. 4690 R.G. n. 6300, a favore "XXX XXX S.R.L." contro "XXX XXX XXX".

Il pignoramento è relativo alla proprietà esclusiva di tutti i beni immobili oggetto del procedimento.

## **QUESITO 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.*

## **RISPOSTA QUESITO 3**

Il signor XXX XXX XXX è entrato in possesso della proprietà superficiaria tramite i seguenti titoli:

- Assegnazione in Proprietà Esclusiva in Acquisto del 24/01/2007
- rogante Dott. Notaio XXX XXX atto 24035/8861

Si allega alla presente la copie del titolo di provenienza (**Allegato 03**).

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**QUESITO 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;

**RISPOSTA QUESITO 4**

trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale con garage collegato direttamente all'appartamento tramite porta interna e posto auto scoperto nel resede tergaie condominiale e in fregio alla viabilità interna del condominio, di cui le u.i. sono parte integrante; per la precisione:

- 1- appartamento posto al piano sottostrada con accesso da spazi a comune ed ingresso esclusivo contraddistinto dal nc. 12 lettera D della detta via B. Buozzi, composto da terrazzo antistante la porta di ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico con finestra, camera matrimoniale, ripostiglio;
- 2- locale ad uso autorimessa a livello sottostrada, composto da un vano suddiviso in due spazi, collegato con l'appartamento di cui al punto "1" che precede.
- 3- posto auto scoperto ubicato al piano sottostrada, secondo posto per chi scende dalla rampa condominiale dalla pubblica via, in fregio al prospetto posteriore dell'intero fabbricato.

Le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare in questione ne è parte integrante, sono così riferibili: struttura in c.a., infissi in legno e vetro.

l'unità immobiliare é provvista dei principali impianti che lo hanno reso agibile, compreso l'impianto fognario.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)







ooooo

## **DESCRIZIONE DEI LOCALI:**

*(individuazione numerica come da planimetria allegata) (allegato 04)*

*le superfici dei vani, in questo capitolo, sono riferibili al netto delle murature esterne e costituiscono indicazione di massima delle ampiezze dei vani, essendo rilevate con la presenza di mobili e suppellettili anche inamovibili al momento dell'effettuazione del rilievo planimetrico.*

### **Appartamento**

altezza libera, da pavimento a soffitto, ml. 2,75 circa

- locale 1: **soggiorno/pranzo** di mq. 16,09 circa, avente illuminazione e aerazione naturali.



**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
 Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
 E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



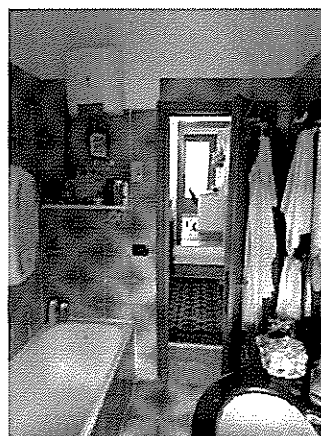
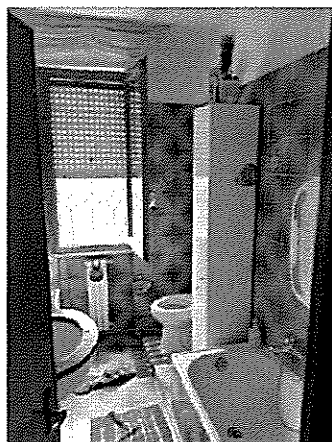
- locale 2: cucina di mq. 5,88 circa, avente aerazione ed illuminazione dal vano ad essa collegato (soggiorno/pranzo).



- locale 3: disimpegno di mq. 4,86 circa, avente illuminazione artificiale



- locale 4: **servizio igienico** di mq. 4,80 circa, avente aerazione ed illuminazione naturali.



**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- locale 5: **camera da letto** di mq. 16,23 circa, avente aerazione ed illuminazione naturali



- locale 6: **ripostiglio** di mq. 6,15 circa, avente illuminazione artificiale

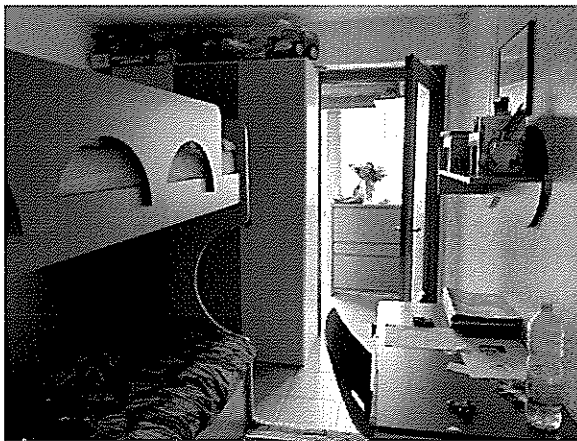


oooooo

**Architetto Giovanni Dainelli**  
v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- locale 7: **garage** di mq. 11,52 circa, con accesso dal resede tergaile e tramite due gradini, anche accesso diretto comunicante interno all'appartamento, locale suddiviso in due spazi tramite parete. La porzione più ampia, attualmente è destinata ad uso camera da letto.



oooooo

**Architetto Giovanni Dainelli**  
 v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
 Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
 E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- spazio esterno: **terrazza** di mq. 15,51 circa, con accesso dal prospetto principale tramite tre gradini



- spazio esterno: **posto auto scoperto** di mq. 12,50 circa, con accesso dalla rampa condominiale che immette nel resede tergale, individuato con il proprietario, come il secondo posto auto appena si scende dalla rampa e limitrofo al muro di confine



ooooo

Il tutto come documentato dalle fotografie scattate in corso di sopralluogo e sopra riprodotte ad illustrazione della composizione dei beni oggetto di Relazione.

**Architetto Giovanni Dainelli**  
 v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
 Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
 E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**QUESITO 5**

*Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'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.*

**RISPOSTA QUESITO 5**

In relazione al quesito posto all'Agenzia delle Entrate - Dipartimento Provinciale, l'Agenzia ha fornito informazioni in data 26/02/2020 a mezzo pec. dichiarando l'assenza di locazione e/o comodato registrato, oltre alla prima richiesta sono state inviate ulteriori 2 pec di sollecito (**Allegato 05**).

In merito a quanto sopra argomentato si procederà alla determinazione del VALORE DI MERCATO e del PREZZO A BASE D'ASTA considerando i beni giuridicamente LIBERI.

**QUESITO 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...);*

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**RISPOSTA QUESITO 6**

- Per quanto specificato nel titolo di provenienza relativo all'acquisizione della proprietà XXX XXX XXX
- per quanto concerne la situazione contabile delle spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., si rimanda a quanto trattato in modo specifico al quesito n.8.

Sempre in merito alle spese condominiali, si ricorda che ai sensi dell'art. art. 63 comma 2 disp. att. c.c. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo (1292 ss. c.c.), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. Pertanto le ultime due annualità, con riferimento al momento in cui viene trasferito il bene, saranno, eventualmente, a carico del nuovo acquirente.

- 
- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli eventuali obblighi relativi alle procedure tecniche urbanistiche, edilizie, incluso i costi relativi alle opere di ripristino, necessarie per definire la conformità edilizia ed urbanistica dei beni immobili, così come meglio specificato al quesito n. 9.

**QUESITO 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 c.t.u. 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;*

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
 Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
 E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**RISPOSTA QUESITO 7**

In relazione a quanto indicato nella documentazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione Contro del 01/02/2007 - R.P. 226 R.G. 1124 Pubblico Ufficiale XXX XXX Rep. 24036/8862 del 24/01/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
2. Trascrizione del 23/06/2016 – R.P. 3624 R.G. 5078 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 6/2016 del 02/12/2015 Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento
3. Trascrizione del 19/07/2019 – R.P. 4690 R.G. 6300 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio 5899/2016 del 04/06/2019 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Dall'ispezione Ipotecaria eseguita in data 27/05/2020 (**Allegato 06**).

**QUESITO 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;*

**RISPOSTA QUESITO 8**

In merito alla richiesta inoltrata all'amministratore pro-tempore del condominio di via B. Buozzi 20/28 in Montaione, Rag. XXX XXX, risulta al 22/05/2020 la seguente situazione contabile:

situazione debitoria per €. 1.120,22 (euomillecentoventi/22) (**allegato 07**)

**Architetto Giovanni Dainelli**  
v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)





**QUESITO 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 dichiari 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 di 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.

**RISPOSTA QUESITO 9**

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Montaione, risulta che il fabbricato è stato edificato in forza della:

- Concessione Edilizia n. 31/79 del 27/08/1979; **(allegato 08/A)**
- Domanda Pratica B. 179/1979 **(allegato 08/B)**
- Successiva Variante di cui alla C.E. n. 61/81 del 31/07/1981 (pratica B. 92/1981) **(allegato 08/C)**
- Rilascio da parte del Comune di Montaione, del Permesso di Abitabilità n. 6 dell'11/05/1982 **(allegato 08/D)**;
- D.I.A. n. 100 dell'11/10/2007 rifacimento impianto smaltimento condominiale e successiva variante in corso d'opera, D.I.A. 123/2008 del 31/10/2008, protocollo n. 8474 categoria 10, classe 10, fascicolo 2 **(allegato 08/E)**;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- D.I.A. n. 24/2007 del 15/02/2007 protocollo 1431, categoria 10, classe 10, fascicolo 2 per: opere interne che hanno consistito in ampliamento apertura fra cucina e pranzo/soggiorno, mutazione d'uso del ripostiglio in disimpegno con collegamento diretto alla cucina tramite nuova apertura, chiusura della porta che metteva in comunicazione il vano pranzo/soggiorno con il disimpegno zona notte.”  
**(allegato 08/F)**

Da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici della Provincia di Firenze, il bene oggetto di stima, non risulta negli elenchi dei beni artistici.

Dal confronto tra le planimetrie di progetto (riferimento ultima pratica, stato di progetto D.I.A. 24/2007) depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montaione, e lo stato attuale dei luoghi si riscontrano difformità.

Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Firenze Comune di Montaione, in data 26/07/2006 protocollo FI 0153837 per l'appartamento e FI0153838 per il garage, e lo stato attuale dei luoghi si riscontrano difformità.

Per quanto sopra esposto l'immobile **NON RISULTA CONFORME** e asseverabile nella regolarità edilizia e catastale, per le sotto elencate difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Difformità edilizie riscontrate:

1. Assenza della muratura posta a separazione fra la cucina e il disimpegno;
2. Assenza del setto murario di appoggio dell'architrave fra il vano cucina e il vano pranzo/soggiorno, con ampliamento dell'apertura;
3. Realizzazione di un gradino per il superamento del dislivello fra disimpegno

**Architetto Giovanni Dainelli**  
v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



dell'unità abitativa, e il vano garage (ora adibito, impropriamente, a camera da letto);

4. Muratura divisoria, in cartongesso, posta all'altezza dell'architravatura riportata nelle tavole grafiche, sia catastali che edilizie, del garage, andando a suddividere il suddetto vano in due spazi, di cui uno utilizzato come cameretta, pur non avendone le caratteristiche, dimensionali (mq. 8,06 anziché mq. 9,00 minimi) e neppure di aero-illuminazione, priva di finestratura rispetto alle caratteristiche imposte per legge, ossia minimo 1/8 di superficie finestrata in riferimento alla superficie di calpestio.

#### Precisazioni:

1. Realizzazione di apertura che ha messo in comunicazione diretta, l'ex vano garage con l'intera unità immobiliare ad uso abitativo (detta opera, viene data come esistente, e quindi asseverata come tale, nella pratica D.I.A. n. 24/2007, pur non avendo trovato traccia nelle pratiche edilizie consegnatemi dall'ufficio tecnico. Comunque, oltre ad essere stata asseverata, l'apertura, come esistente nella pratica del 2007, si ha menzione implicita, nell'atto di provenienza; infatti si cita, nella compravendita, la pratica edilizia D.I.A. n. 83 del 2006 per le "opere interne e suddivisione dell'originario locale autorimessa in due unità immobiliari ..-omissis -..." Questa pratica edilizia non è stata consegnata al sottoscritto al momento della visura edilizia eseguita in data 30.01.2020; però, trovandone traccia, sia nell'atto che ne descrive i contenuti letteralmente ed anche nella tavola grafica allegata all'atto stesso, con la lettera "A" (nella presente **Allegato 09**), si può ritenere che la suddetta pratica D.I.A. 83/2006, abbia ricompreso tale opera interna consistente nella realizzazione della porta di comunicazione interna, fra garage e appartamento; a conforto di quanto sopra, anche la planimetria catastale rappresenta la porta che mette in comunicazione i due subalterni

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



(44 l'appartamento e il sub. 501 garage). All'analisi di quanto sopra, il sottoscritto ne deduce che l'opera interna citata dal notaio, oltre al frazionamento, possa essere riconducibile proprio alla messa in comunicazione del vano garage con l'intero appartamento, quindi ritiene verosimile l'asseverazione del manufatto descritto e lo da per asseverabile.

Difficoltà catastali riscontrate:

Le stesse difficoltà edilizie sopra elencate, possono essere "sovrapposte" a quelle catastali.

Non è applicabile la riapertura dei termini dei 120 giorni dalla data di aggiudicazione, come previsto all'articolo 40 della L. 47/85 (poi contenuto anche nelle successive Leggi 724/94 e 326/2003), poiché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore al 2 Ottobre 2003, termine ultimo per la riapertura dei termini legati al così detto "condono edilizio".

Conseguentemente, per la regolarizzazione degli immobili in oggetto, sia a livello edilizio che, conseguentemente, per quanto attiene alla conformità catastale, sarà opportuno eseguire e depositare pratica edilizia di "Accertamento di Conformità", per le opere che vengono evidenziate nelle tavole architettoniche da me redatte. L'accertamento di conformità dovrà essere accompagnato da verifica strutturale e conseguente deposito di pratica Doc. Fa..

Per la regolarizzazione del bene si dovrà depositare un progetto edilizio di accertamento conformità, per regolarizzare le opere eseguite prive di legittimazione edilizia, che sommariamente sono illustrate nell'Allegato 10:

Allegato 10A: lo stato di progetto alla D.I.A. n. 24/2007;

Allegato 10B: lo stato di rilievo al sopralluogo eseguito in data 30.01.2020;

Allegato 10C: lo stato sovrapposto fra la D.I.A. n. 24/2007 e il rilievo del 30.01.2020;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



Allegato 10D: graficizzazione finale dell'accertamento di conformità;

Allegato 10E: lo stato sovrapposto tra il rilievo e stato finale accertamento di conformità;

si quantificano le spese tecniche occorrenti per:

- pratica di accertamento di conformità;
- pratica di verifica strutturale zona cottura/soggiorno;
- pratica deposito di aggiornamento catastale Doc. Fa. appartamento;

oltre ai costi inerenti:

- Demolizione e smaltimento parete divisoria vano garage;
- sanzione per le opere abusive presenti e oggetto di pratica di accertamento di conformità;
- bolli e diritti di segreteria dei vari Enti;

**(Allegato 11)**

### **QUESITO 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 mq. 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.*

### **RISPOSTA QUESITO 10**

lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, nel momento "storico" della stima (questo è l'enunciato cardine dell'ESTIMO, non al momento della vendita, come invece inserito dal legislatore ponendo la liquidazione dell'esperto estimatore, non in riferimento cogente al valore di stima, ma al prezzo di aggiudicazione).

I metodi di Stima "Canonici", previsti dalla scienza dell'Estimo, sono principalmente 3:

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- 1- il metodo estimativo Comparativo, conosciuto con l'acronimo MCA - (Market Comparison Approach);
- 2- il metodo estimativo della Capitalizzazione Diretta;
- 3- il metodo estimativo del Criterio di Trasformazione.

Questi tre metodi prevedono l'esistenza, nel periodo di stima, di un mercato attivo e certo.

Con la totale sospensione di tutte le attività commerciali del settore immobiliare, causa la pandemia Covid 19, il metodo dell'M.C.A. non è attendibile.

In presenza di un mercato immobiliare che, ante "pandemia" non era certo da considerarsi, nel comune di Montaione, dinamico, risulta assai improbabile prevedere una ripartenza tale da poter ritenere "validi" i valori di mercato, riferibili all'epoca precedente la pandemia. Inoltre, gli atti di compravendita, alla data odierna, sono "datati" essendo già passati sei mesi dagli ultimi oggi reperibili e, come una corretta analisi del mercato impone, i comparabili oggi reperibili, seppur con una attenta indagine di mercato, non possono essere considerati utilizzabili.

Quanto sopra è confermato anche dalla mail inviata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 04/06/2020, *essendo il sottoscritto componente OMI - del Comitato Consultivo Tecnico, in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze (Allegato 12)*

Per quanto attiene la Capitalizzazione del Reddito, non è possibile prendere questo metodo in considerazione, poiché gli immobili oggetto di stima sono utilizzati dall'esecutato, quindi privi di contratto di locazione.

Il Valore di Trasformazione non è attendibile, sia per quanto riferito in merito all'impossibilità di utilizzo del Metodo M.C.A., sia perché si tratta di un metodo utilizzabile solo in presenza di un eventuale plusvalore, ipotizzando la capacità di trasformazione d'uso del bene oggetto di stima; nel caso in oggetto, la trasformazione ad altra destinazione d'uso, non rende gli immobili più appetibili.

Il, METODO del COSTO di RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, è un criterio di stima da considerarsi di utilizzo straordinario, che NON è alternativo al criterio del Market Comparison Approach. E' infatti limitato alla stima di beni che non siano abitualmente oggetto di scambio né abbiano autonoma capacità di reddito. Il periodo "storico" immobiliare impone, a parere del sottoscritto, l'utilizzo di questo criterio di stima!

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO										ALLEGATO AL RAPPORTO N.		R.E. 342-2019					
COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.																	
UNITA' FUNZIONALE NON FRAZIONABILE:																	
Sezione A		IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE							CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE								
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	Identificazione catastale					Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale mq.	Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)						SUPERFICIE VIRTUALE
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Incepimento dell'area	STRUTTURA	IMPIANTI		FINITURE	terrazza	box auto	p.auto	d4	d5	
1	residenziale	69	648	44	A/3		Cemento armato	Completi	Normali	62,55	15,50						67,67
2	residenziale	69	648	45	C/6							12,50					4,38
3	residenziale	69	648	501	C/6		Cemento armato	Completi	Normali			14,40					7,20
Sezione B		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO															
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					SUPERFICIE VIRTUALE	H utile mL	Valore parametrico €/mq.	Costo di costruzione a nuovo Cn	INDICI DI DEPREZZAMENTO					COSTO DEPREZZATO	
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA					Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione	Vita Utile n (anni)	Vetustà l (anni)	Obsolescenza funzionale f (%)		Formula: $C_{cc} = C_n \times (1 - l/n) \times f$
1	residenziale	69	648	44	A/3	67,67	2,75	€ 1.350	€ 91.000	STRUTTURA 65%	80				€	91.000	
										IMPIANTI 15%	30						
										FINITURE 20%	30						
2	residenziale	69	648	45	C/6	4,38	3,00	€ 250	€ 1.000	STRUTTURA 100%	100				€	1.000	
										IMPIANTI 0%	30						
										FINITURE 0%	30						
3	residenziale	69	648	501	C/6	7,20	2,40	€ 750	€ 5.000	STRUTTURA 85%	80				€	5.000	
										IMPIANTI 10%	30						
										FINITURE 5%	30						
Costi accessori							Oneri Concessori					6%	€	6.000			
							Spese Tecniche					10%	€	10.000			
							Utile del promotore (ai fini prudenziali assunto pari a 0)					0%					
Terreno		sub. 44, sub. 501 e sub. 45					Superficie	105,00	€/mq.	€	5,00	€	1.000				
Nota: Per i motivi sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.										Valore Complessivo		€	114.000				
AL VALORE COMPLESSIVO, sopra determinato applicando il metodo estimativo denominato COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, corrisponde un valore parametrico unitario di:												€	1.572,95				

### QUESITO 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 cc. 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

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



*vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

### **RISPOSTA QUESITO 11**

per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente C.T.U., in base alle osservazioni formulate in narrativa, ritiene che:

essendovi irregolarità edilizie, come precedentemente evidenziate, vi siano costi da detrarre per la regolarità stessa e per l'allineamento catastale, oltre ai costi per l'eliminazione della parete divisoria del vano garage; dei costi dovuti alla sanzione per le opere difformi; alle spese per bollettini e bolli vari; alle spese tecniche, così come elencate e quantificate nell'**Allegato 11**, e che ammontano a €. 7.800/00

Inoltre è da considerare il debito condominiale emerso con la dichiarazione dell'amministratore pro-tempore, ammontante a €. 1.120/22 (Allegato 7)

Infine, per la determinazione del prezzo base d'asta, si applica, come specificato dal G.E., un deprezzamento pari al 10%, del valore ottenuto con il "Metodo di Stima del COSTO di RICOSTRUZIONE DEPREZZATO", e otteniamo:

**valore di stima €. 114.000,00** x (– 10% deprezzamento meccanismi d'asta) - spese debito oneri condominiali – spese di regolarizzazione edilizia

$$€. 114.000,00 \times (-10\%) = €. 102.600,00 - €. 1.120,22 - €. 7.800,00$$

**€. 93.679,78**

**valore a base d'asta**

**€. 95.000,00**

arrotondato

### **QUESITO 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,*

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)





*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; 9bis 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;*

## **RISPOSTA QUESITO 12**

Per il bene oggetto del procedimento, nel suo complesso, non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderlo non appetibile sul mercato immobiliare.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intera quota di tutti i beni immobili oggetto del procedimento.

per quanto riguarda la divisibilità, con formazione di lotti per l'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto di quanto già esposto, si può affermare che la vendita sia da effettuarsi in unico lotto, appartamento e posto auto.

Dato che il bene risulta intestato al debitore, come persona fisica, la vendita non è soggetta ad i.v.a..

## **QUESITO 13**

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

## **RISPOSTA QUESITO 13**

- **Lotto 1** prezzo base d'Asta €. 95.000,00 - immobile da considerarsi libero (per quanto a conoscenza vedi risposta al quesito 5)

## **QUESITO 14**

*l'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato , alla relazione:*

**Architetto Giovanni Dainelli**  
v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- 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 p.to II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

## RISPOSTA QUESITO 14

si allega alla presente:

- 01 comunicazioni inviate alle parti e verbali di sopralluogo;
- 02 planimetrie e visure catastali;
- 03 atto di provenienza;
- 04 planimetrie con numerazione dei vani descritti;
- 05 agenzia delle entrate visura locazione;
- 06 ispezioni ipotecarie;
- 07 oneri condominiali, richieste all'amministratore e documentazione reperita;
- 08 documentazione reperita presso il Comune di Montaione, relativamente a progettazioni architettoniche individuate con le lettere da "A" (Concessione Edilizia per la costruzione dell'intero fabbricato, la n. 31 del 1979, fino alla lettera "G", relativa alla D.I.A. n. 24 del 2007);
- 09 planimetria allegata all'atto di provenienza, riportante la dicitura "allegato A";
- 10 tavole grafiche redatte dal C.T.U. che indicano lo stato dei luoghi, lo stato asseverabile e le opere non conformi, fino alla tavola che individua lo stato finale, per il deposito della pratica di "accertamento di conformità";
- 11 elenco dei costi da sostenere per la regolarizzazione del compendio immobiliare;
- 12 mail dell'O.M.I.;
- 13 tabella riepilogativa;
- 14 spese sostenute;
- 15 progetto di notula del C.T.U. ai sensi della circolare AE 9/E del 7.5.2018

oooooooooooooooo

**Architetto Giovanni Dainelli**  
 v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
 Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
 E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



si ritiene la presente stima esaustiva nella sua interezza

il C.T.U., nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti postigli, per quanto possibile, si conferma a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

oooooooooooooooo

Firenze, 25/06/2020

**Il C.T.U.  
Architetto Giovanni Dainelli**

**Architetto Giovanni Dainelli**  
v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010  
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486  
E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)

