

TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO GENERALE N. 205/2022

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA**



RELAZIONE DI STIMA

Ruolo Generale n. 205/2022

Inizio delle operazioni peritali: 02/11/2022

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa BISEGNA FRANCESCA ROMANA

CTU: Geom. ALESSANDRO CARRAI, con studio in Firenze, Via di Peretola n° 62 – 50145 tel. 055375031



INDICE

| | |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1. PREMESSA | 4 |
| 2. SVOLGIMENTO INCARICO | 9 |
| 3. ADEMPIMENTI DEL VERBALE DI GIURAMENTO | |
| 3.1) PUNTO 1..... | 9 |
| 3.2). PUNTO 2..... | 9 |
| 3.3)PUNTO 3..... | 10 |
| 3.4)PUNTO 4..... | 11 |
| 3.5)PUNTO 5..... | 11 |
| 3.6)PUNTO 6..... | 11 |
| 4. RISPOSTA AL QUESITO | |
| 4.1)QUESITO 1..... | 11 |
| 4.2)QUESITO 2..... | 13 |
| 4.3)QUESITO 3..... | 13 |
| 4.4)QUESITO 4..... | 13 |
| 4.5)QUESITO 5..... | 18 |
| 4.6) QUESITO 6..... | 18 |
| 4.7)QUESITO 7..... | 18 |
| 4.8)QUESITO 8..... | 19 |
| 4.8)QUESITO 9..... | 19 |
| 4.10) QUESITO 10..... | 21 |
| 4.11) QUESITO 11..... | 22 |
| 4.12) QUESITO 12..... | 23 |
| 4.13) QUESITO 13..... | 23 |
| 4.14) QUESITO 14..... | 23 |
| 5. APPENDICI | |
| 5.1) APPENDICE A | Rilievo fotografico |
| 5.2) APPENDICE B | Comunicazioni alle parti e Avvisi di ricevimento raccomandate |
| 6. ALLEGATI | |
| 6.1) ALLEGATO A - Verbale di soprallougo | |
| 6.2) ALLEGATO B - Atto di provenienza | |
| 6.3) ALLEGATO C - Elenco formalità | |
| 6.4) ALLEGATO D – Visure Ag. delle Entrate Servizi Catastali | |
| 6.5) ALLEGATO E - Quotazioni O.M.I. - Annunci Immobiliari | |



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Carrai, con studio in Firenze via di Peretola 62, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4334/13, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo R.G. n. 205/2022 dal Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, in data 14 ottobre 2022, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto l'incarico di procedere alla definizione del quesito, riportato prima integralmente e poi per singoli punti prima della risposta, in modo da semplificare la lettura della presente relazione.

Il giudice **ordina** all'esperto:

- 1) *di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*
- 2) *Di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;***
- 3) *Di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:*
 - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**
 - b) *se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi ugualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*
 - c) *ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso*



- con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato di P.S. o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta con la sostituzione della serratura ove necessario;*
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.*
- 4) *Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento.*
- 5) ***Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;***
- 6.) ***QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DELLE PERIZIE;***

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e 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 corrispondenti 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 identificazione 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 eseguito; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e l'autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di diffor-



- mità 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, 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 e oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri e 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 delle eventuali trascrizioni;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.....);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli 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 compita 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 IVA) 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).

2) SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I quesiti sono stati esaminati per singoli punti prima della risposta, in modo da semplificare la lettura della presente relazione.

3) ADEMPIMENTI DAL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

1) *di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/i debitore/i;*

Prima del formale inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato i documenti depositati nel fascicolo di parte, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. II c.p.c. risulta dagli atti del fascicolo il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Lo scrivente ha provveduto inoltre ad acquisire l'ulteriore documentazione necessaria per lo svolgimento del quesito:

- - copia del titolo di provenienza (All.B)
- elenco delle formalità e trascrizioni pregiudizievoli aggiornato per nominativo del debitore esecutato (All. C);
- documentazione catastale dell'immobile (All. D);

2) *Di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;***

Lo scrivente ha inviato le comunicazioni scritte dell'incarico ricevuto (Appendice C) della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali, al creditore procedente via pec in data



14.12.2022 all'indirizzo del domicilio eletto; al debitore esecutato è stata inviata comunicazione agli indirizzi risultanti dagli atti, tramite raccomandata A.R. inviata il 15.12.2022.

- 3) *Di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:*
- a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;*
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi ugualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*
 - c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato di P.S. o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*
 - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta con la sostituzione della serratura ove necessario;*
 - f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.*

Il debitore è stato avvisato della data e ora di inizio delle operazioni peritali all'indirizzo risultante dagli atti, con le raccomandate A.R. citate al punto precedente, allegando altresì il Foglio notizie per la parte esecutata, in adempimento al punto 3 lettera a) del verbale di giuramento.



4) *Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il C.T.U. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento.*

Il foglio notizie è stato recapitato tramite raccomandata AR del 15/12/2022 regolarmente ritirata.

5) ***Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;***

Il sopralluogo presso gli immobili si è svolto in data 29 dicembre 2022 (All. A). In tale data il sottoscritto CTU ha preso visione dell'immobile ed ha eseguito il rilievo metrico e fotografico.

6. ***QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DELLE PERIZIE;***

Come risulta dal certificato notarile agli atti l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 29/12/2016 ai numeri 49559/8828 per €. 340.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 170.000,00 [REDACTED]

- nota di trascrizione registro generale n. 32031 registro particolare n. 23137 presentazione n. 15 del 18/07/2022, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico della [REDACTED];

4) RISPOSTA AL 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 corrispondenti 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 identificazione 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 l'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;

I beni oggetto di pignoramento sono porzione del fabbricato sito in Comune di Firenzuola , località Covigliaio, con accesso da Via Covigliaio n. 1742 e box auto con accesso da Via Covigliaio n. 1724

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica composto da 2 unità immobiliari e più precisamente una a destinazione residenziale e l'altra a destinazione turistico ricettiva (albergo), per complessivi tre piani fuori terra, oltre ad un resede a comune tra le dette unità; Nel resede è presente un box auto.

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono:

- appartamento per civile abitazione disposto al piano secondo ed ultimo dell'edificio occupante l'intero piano, con accesso da scala condominiale a comune, .composta da otto vani compreso cucina, oltre due bagni, accessori e due terrazze tergalì è compresa la proprietà del resede di pertinenza circostante l'edificio a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato ed unitamente alla proprietà pro-quota delle parti comune per legge o consuetudine.

- autorimessa al piano terreno composta da unico vano con accesso dal resede di pertinenza dell'edificio;

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Firenzuola come segue:

- l'appartamento è identificato al foglio 124, particella 54 subalterno 502, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie catastale totale 240 mq, escluse aree scoperte 231 mq, Rendita €. 557,77 piano secondo;

- l' autorimessa è identificata al foglio 124, particella 278, Categoria C/6, Classe 5, consistenza 12 mq, rendita €. 45,86, piano terra.



I beni pignorati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Confini: [REDACTED], via Covigliaio salvo se altri.

Presso gli Uffici dell'Agazia del Territorio di Firenze - Servizi Catastali, sono state reperite le planimetrie dell'immobile. Dal raffronto tra le planimetrie e i rilievi effettuati, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile non è perfettamente corrispondente allo stato accampionato, risultano alcune difformità, quali:

Appartamento piano secondo:

- Realizzazione di parete divisoria all'interno di un vano;

Autorimessa piano terra:

- Altezza media interna rilevata 1,93 ml anzichè 1,70 ml riportati nella planimetria catastale;

La visura catastale, riguardante l'autorimessa, alla sezione indirizzo non riporta il numero civico.

Relativamente ai dati dell'intestataro catastale ed al debitore esecutato, c'è corrispondenza.

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...);

Con l'atto di pignoramento immobiliare di cui al procedimento n. 205/2022 RGE il procedente pignorava per l'intero gli immobili di proprietà della [REDACTED] siti in Firenzuola località Covigliaio, Via Covigliaio n. 1742 e 1724 come sopra descritti;

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;

[REDACTED] risulta proprietaria degli immobili descritti a seguito di:

contratto di compravendita stipulato in data 10 gennaio 2014 dal [REDACTED] [REDACTED] repertorio n. 3814 raccolta n. 2779, trascritto a Firenze con nota in data 22 gennaio 2014 registro generale n. 1945 registro particolare n. 1477;

*4. fornire una sommaria **descrizione** del bene (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;*



Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità oggetto di stima è sito nel comune di Firenzuola Località Covigliaio, via Covigliaio n. 1742 e n. 1724 distante circa 18 km dal centro di Firenzuola e 50 km da Firenze.

Detta località è situata sulla strada statale 65 della Futa, tra il Passo della Futa e quello della Raticosa, ai piedi del monte Beni.

Prima dell'avvento delle moderne autostrade, Covigliaio si trovava sulla strada più trafficata che collegava Bologna a Firenze ed era dunque una tappa obbligatoria per coloro che attraversavano la penisola italiana attraverso l'appennino tosco-emiliano.

L'edificio è di vecchia edificazione probabilmente costruito all'inizio del novecento e recentemente ristrutturato.

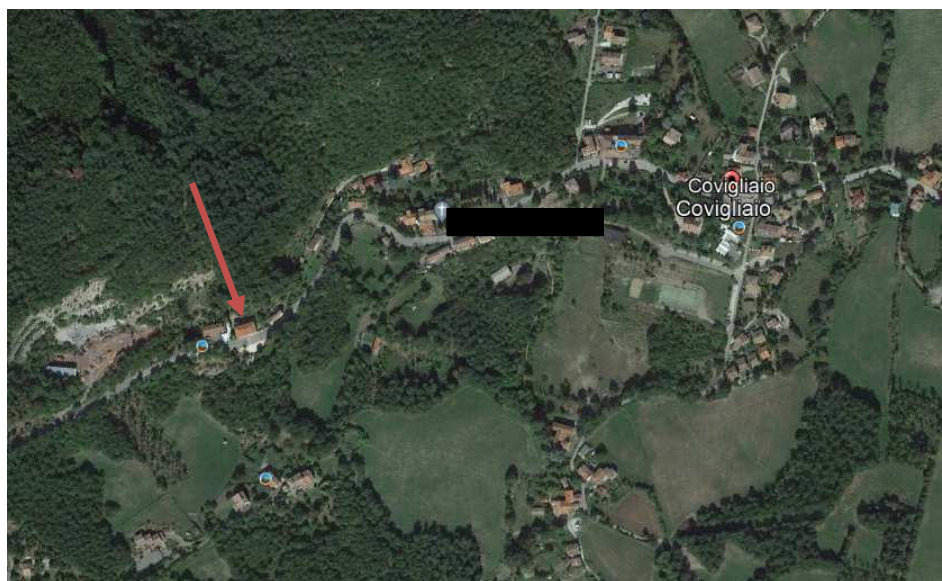


Fig. 1 – veduta aerea del contesto con identificazione dell'immobile in oggetto

Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare dove sono poste le unità immobiliari, è composto da un corpo di fabbrica principale oltre a resede di pertinenza su cui è presente il manufatto destinato ad autorimessa.

L'edificio principale nel quale è collocato l'appartamento oggetto della procedura è composto da tre piani fuori terra con struttura portante in muratura e copertura in legno e laterizio.

La finitura superficiale delle pareti esterne è ultimata a intonaco tinteggiato.

Come risulta dai titoli edilizi, nel 2014 sono state eseguite alcune opere di manutenzione ordinaria all'interno dell'appartamento nonché al rifacimento del manto di copertura tramite l'interposizione di guaina bituminosa.

Caratteristiche interne ed esterne

La composizione e distribuzione interna ed esterna degli ambienti è la seguente:



L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla porta di ingresso posta su via Covigliaio al civico 1742 e tramite vano scala a comune si accede all'appartamento posto al secondo piano ed ultimo occupante l'intero piano.

Dal vano scala si entra all'interno dell'appartamento e precisamente al disimpegno che da accesso ai vani costituenti l'unità immobiliare composta da quattro camere, due bagni di cui uno con accesso da una delle camere, soggiorno cucina, ulteriore zona giorno e locale ripostiglio dove è collocata la caldaia ed un boiler elettrico per l'acqua sanitaria oltre a due terrazzi;

L'autorimessa ha accesso da via del Covigliaio n. 1724, trattasi di edificio composto da unico vano collocato nel resede di pertinenza dell'immobile e composto da struttura portante in muratura e solaio in laterocemento.

Finiture interne:

I sanitari dei w.c., (lavabo, wc, bidet e vasca) sono in buone condizioni di manutenzione.

Le pareti interne di tutti i vani dell'appartamento sono finite a intonaco tradizionale tinteggiato, mentre il soffitto è rivestito con doghe in legno.

In merito all'autorimessa questa risulta intonacata alle pareti senza tinteggiatura e il soffitto è al grezzo senza intonaco.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione dei vani è in piastrelle di gres porcellanato nel locale cucina e nei bagni oltre che nel ripostiglio, nel resto dei vani è presente un pavimento in laminato simil legno.

Il rivestimento dei bagni, così come il rivestimento della cucina, sono costituiti da piastrelle di ceramica.

Sia i pavimenti che i rivestimenti risultano essere in buono stato di manutenzione.

Infissi:

Tutti i vani principali sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale, mediante finestre aperte sull'esterno.

Gli infissi esterni sono in legno con presenza di scuretti solo sugli infissi prospicienti la strada, per gli infissi posti tergalmente e lateralmente l'oscuramento avviene mediante persiane.

Le finestre sulla strada sono prive di persiane ma sono presenti controfinestre in alluminio.

Le porte interne sono in legno.

Detti infissi risultano tutti in buona condizione.

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre.

Nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili;



| VANI | SUPERFICI INTERNE Calpestabili | SUPERFICI ESTERNE Calpestabili |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| PIANO SECONDO | mq | mq |
| Ingresso/disimpegno | 20,75 | |
| Soggiorno | 17,30 | |
| Cucina pranzo | 34,66 | |
| Bagno | 5,78 | |
| Bagno | 6,25 | |
| Camera | 26,14 | |
| Camera | 21,12 | |
| Camera | 14,71 | |
| Camera | 10,36 | |
| Ripostiglio | 10,32 | |
| Terrazza | | 36,61 |
| TOT. P.2°. | 167,39 | 36,61 |
| | | |
| AUTORIMESSA | | |
| Autorimessa | 13,09 | |
| TOT. Garage | 13,09 | |

Tabella Vani, superfici calpestabili

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile

Per il calcolo della superficie commerciale si è adottato il criterio dettato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia delle entrate che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. In merito al box il sottoscritto ritiene congruo adottare un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

| PIANO | SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| PIANO SECONDO | | | |
| Superficie vani principale e accessori diretti. | 228,00 | 1,00 | 228,00 |
| Superficie accessoria | | | |
| Terrazza | 36,61 | 0,30 | 10,98 |
| TOT. Unità Imm. | | | 238,98 |
| | | | |



| | | | |
|--------------------|-------|------|-------------|
| GARAGE | | | |
| Garage | 17,82 | 0,50 | 8,91 |
| TOT. Garage | | | 8,91 |

Totale della superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare destinata a residenza mq 247,89, arrotondata a mq. 248,00.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Risulta a comune il resede, l'ingresso ed il vano scala così come rappresentato al catasto fabbricato al foglio 124 particella 54 subalterno 503.

L'immobile non è provvisto di tabelle millesimali in considerazione anche del fatto che la proprietà è unica.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Ad oggi è in vigore il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del comune di Firenzuola n. 14 del 20/03/2006 entrato in vigore il 13/07/2006.

In merito allo strumento urbanistico vigente l'immobile è inquadrato come segue:

- Regolamento Urbanistico Vigente area ed edificato a carattere di territorio aperto così come regolata dalle norme tecniche di attuazione.

Vincoli:

L'area è di interesse paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera h) del codice dei beni culturali e del paesaggio n. 42 del 2004, inoltre nella zona è presente il vincolo idrogeologico.



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;

L'immobile risulta libero alla data del sopralluogo.

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

- domande giudiziali, sequestri e 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 eventuali trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);

Dalle ispezioni ipotecarie non si sono rilevati ulteriori trascrizioni se non quelle già indicate al successivo paragrafo. L'intero edificio è di proprietà dell'esecutato e pertanto non è costituito un condominio.

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 e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



A seguito di Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze in data 26/01/2023 (All. C), per l'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli. Ad oggi in riferimento alla normativa urbanistica l'intero immobile è destinato ad attività turistico ricettiva albergo.

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;

L'intero immobile risulta di proprietà dell'esecutata pertanto non risulta costituito un condominio.

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.

Le indagini per la ricerca di Progetti e/o interventi sull'immobile, sono state eseguite presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Firenzuola.

Il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti in data 23/11/2022, successivamente, a seguito del reperimento di ulteriore documentazione da parte del sottoscritto, si verificava che le pratiche consegnate riguardante l'immobile non erano complete e pertanto si procedeva ad ulteriore richiesta presso il comune in data 28/01/2023, le pratiche reperite sono le seguenti:

- Licenza Edilizia n. 40 del 18/04/1951;
- Permesso Edilizio n. 1477 del 07/02/1977 per opere di restauro dell'edificio;



- Richiesta di concessione pratica edilizia n. 2293 del 1980 per la quale non risulta rilasciato permesso edilizio;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 66/13 del 16/11/2013 e contestuale certificato di agibilità;
- Autorizzazione n. 7 del 2015 ai fini del vincolo idrogeologico;
- Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera prot. n. 1324 del 2014 per opere interne e sulla copertura di manutenzione ordinaria;

L'immobile in oggetto non è conforme allo stato legittimato poiché fra lo stato di rilievo e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra elencati risultano alcune difformità, quali:

- Realizzazione dell'unità immobiliare al piano secondo tramite frazionamento e cambio d'uso da turistico ricettivo a residenziale senza la presentazione dei necessari titoli edilizi.

In riferimento alla possibilità di ottenere il permesso a sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e successivi aggiornamenti, si precisa che a seguito dei colloqui con l'ufficio edilizia privata del comune di Firenzuola, questo è possibile salvo la verifica dei requisiti igienico sanitari; Qualora quest'ultimi non siano conformi alle prescrizioni del regolamento edilizio vigente occorre chiedere ed ottenere deroga A.S.L.

In merito al pagamento da sostenere a titolo di oblazione questo è da calcolarsi in misura doppia del contributo di costruzione (art. 36 comma 2 D.P.R. 380 deò 2001); Sulla base del colloquio con l'ufficio edilizia privata del comune ed in riferimento all'articolo 10 comma 3 del regolamento comunale per la determinaizone del contributo di costruzione, questo va calcolato sull'intera volumetria dell'unità immobiliare originaria considerando le attuali destinazioni urbanistiche.

Ai fini del calcolo dell'oblazione per la parte di immobile non oggetto della presente perizia si è fatto riferimento alle superfici rilevate nei titoli edilizi reperiti presso l'archivio comunale, per cui:

Costo di Costruzione:

| | | |
|----------------------------------|-----------|------------------|
| Unità Residenziale | €. | 2.210,00 |
| Unità Turistico ricettiva | €. | 14.000,00 |
| Oneri di Urbanizzazione: | | |
| Urbanizzazione primaria | €. | 5.360,00 |
| Urbanizzazione secondaria | €. | <u>5.640,00</u> |
| Totale contributo di costruzione | €. | 27.210,00 |
| Totale Oblazione €. | €. | 54.420,00 |

Si precisa che essendo la materia urbanistica molto complessa ed in continua evoluzione le considerazioni fatte dovranno essere valutate in maniera specifica dietro presentazione di



pratica edilizia a sanatoria da verificare con l'ufficio edilizia privata del comune di Firenzuola.

10 indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compita 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.

Sulla base delle riflessioni sulle condizioni intrinseche ed estrinseche e dello stato attuale degli immobili, dello stato di fatto e diritto in cui si trovano, della rifinitura e manutenzione, come sopra specificate, delle condizioni di mercato della zona, dei vincoli urbanistici cui i beni sono soggetti, della loro capacità reddituale e di fruibilità, il CTU ha valutato, sulla base delle ricerche effettuate, il più probabile valore di mercato.

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente ha utilizzato il metodo sintetico comparativo.

Il metodo sintetico per comparazione con immobili simili, ovvero il "*procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato*".

I prezzi sono stati reperiti tramite annunci immobiliari.

Inoltre si è proceduto a consultare anche la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili, a destinazione residenziale, in Provincia di Firenze, in Comune di Firenzuola, zona extraurbana/resto del territorio, codice di zona R1, in stato conservativo normale oscilla tra un valore min. di €/mq 550,00 ed un valore max di 700,00 €/mq, per i box il valore è compreso tra valore min. di €/mq 350,00 ed un valore max di 500,00 €/mq in riferimento alla superficie lorda (All. D).

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Metodo sintetico comparativo:

Dalle indagini eseguite circa gli immobili simili a quello oggetto di stima il CTU ha individuato i seguenti beni comparabili:

- Annuncio Immobiliare SIR CASE:

- Superficie mq 115



- Prezzo richiesto pari ad € 96.000,00
- Valore al mq pari a €. $96.000,00/115 \text{ mq} = 834,00$

- Annuncio Immobiliare Fiquadro:

- Superficie mq 95
- Prezzo richiesto pari ad € 135.000,00
- Valore al mq pari a €. $135.000,00/95 \text{ mq} = 1.421,00$

- Annuncio privato:

- Superficie mq 120
- Prezzo richiesto pari ad € 95.000,00
- Valore al mq pari a €. $95.000,00/120 \text{ mq} = 791,00$

Ad avviso dello scrivente, considerato che i prezzi degli annunci immobiliari sono per consuetudine soggetti a contrattazione, considerato lo stato manutentivo dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. di € 550,00.

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati, si ricava il valore dell'immobile oggetto di stima:

Superficie commerciale 248,00 mq

Valore dell'immobile € 136.400,00 ($248,00 \text{mq} \times 550,00 \text{€ / mq}$)

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e dalla valutazione dei risultati ottenuti con il criterio di stima adottato nei paragrafi precedenti, attraverso i dati desunti dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un prezzo unitario pari a €/mq. 550,00 per un valore di stima pari a € 136.400,00 ($248,00 \text{mq} \times 550,00 \text{€ / mq}$)

Il valore dell'immobile LIBERO a corpo è pari a € 136.400,00 (dicesi euro centotrentaseimilaquattrocento/00).

*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.*



Prezzo dell'immobile a base d'asta

Il sottoscritto, ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo in percentuale da applicare sul valore commerciale sopra definito nel modo che segue:

- 10% pari ad €. 13.640,00 per la particolarità dei meccanismi d'asta e per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c;
- €. 54.420,00 onere indicativo e comunque da determinare da parte dell'ufficio comunale per sanzione delle opere abusivamente realizzate;
- €. 4.500,00 onere pratiche edilizie;

Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato:

€ 136.400,00 - 13.640,00 (10%) - €. 54.420,00 - €. 4.500,00 -= **€ 63.840,00**;

Prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato in € 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00).

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 compitamente 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 IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

Si precisa che una volta sanato gli abusi edilizi l'immobile non presenta particolarità da non renderlo appetibile sul mercato.

E' possibile vendere in maniera disgiunta l'appartamento dal garage ma si ritiene che la vendita dell'interio compendio sia più appetibile.

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

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

Si tratta di un lotto unico, comprensivo di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di più ampio fabbricato e da un garage al piano terra. L'immobile risulta libero,.

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 foto-



grafare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

Il sottoscritto CTU dichiara che la presente relazione si compone di n. 24 pagine dattiloscritte, dichiara altresì di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Firenze, 22/02/2023

Con osservanza
Il CTU
Geom. Alessandro Carrai



TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 205/2022 R.G.
ESPERTO STIMATORE: GEOM. ALESSANDRO CARRAI
LOTTO N. UNICO

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nome dell'esecutato Diritto reale Pignorato (Specificare se intero o in quota) | ██████████ PER INTERO |
| Descrizione immobile | - appartamento per civile abitazione disposto al piano secondo ed ultimo dell'edificio occupante l'intero piano, con accesso da scala condominiale a comune con l'altra unità immobiliare del fabbricato, composta da otto vani compreso cucina, oltre due bagni, accessori e due terrazze tergalì è compresa la proprietà del resede di pertinenza circostante l'edificio a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato ed unitamente alla proprietà pro-quota delle parti comune per legge o consuetudine. La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a circa mq 239,00. - autorimessa al piano terreno composta da unico vano con accesso dal resede di pertinenza dell'edificio; La superficie commerciale complessiva del garage è pari a circa mq 18,00. |
| Estremi catastali | Comune di Firenzuola, Via Covigliaio n. 1742; l'appartamento è identificato al Catasto Urbano al Foglio 124, part. 54, sub 502, Cat. A/3, Classe 3, consistenza vani 9, superficie catastale totale 240 mq, escluse aree scoperte 231 mq, rendita euro 557,77, piano secondo. Il garage è identificato al Catasto Urbano al Foglio 124, part. 278, Cat. C/6, Classe 5, consistenza 12 mq, rendita euro 45,86. |
| Estremi urbanistici | Regolamento Urbanistico Vigente area ed edificato a carattere di territorio aperto così come regolata dalle norme tecniche di attuazione; |
| Prezzo base d'asta: | Euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00) |
| Comproprietari: (indicare le Generalità esatte solo se vi sono) | |
| Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.): | ████████████████████████████████████████ |
| Stato occupazionale | Libero |

