

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione N. **35/2020**
G.E. Dott. Pasqualina Principale
procedente: **..OMISSIS..**
Intervenuto: **..OMISSIS..**
Intervenuto: **..OMISSIS..**
CONTRO
..OMISSIS..
..OMISSIS..
PROSSIMA UDIENZA IL 23/11/2021

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. ..omissis..nato a Firenze, il 06 gennaio 1961, (C.F. ..OMISSIS..), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. ..omissis..e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, ..omissis.., tel. e fax ..omissis.., è stato nominato C.T.U. in data 08/10/2020, notificato via PEC in data 08/10/2020 e di avere accettato l'incarico il 12/10/2020, gli sono stati posti i seguenti quesiti:

“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'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso 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 o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del 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 permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le**



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

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
 - il valore come al punto 10. 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;12 bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);



RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che gli sono stati posti ha redatto la presente relazione.

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;

- **Beni oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato posto nel comune di Scandicci, Via di Vingone 4, piano terreno.
Terreni agricoli in Scandicci, Via di Vingone 4

- **Confini:**

Spazi comuni, ..omissis.., ..omissis.., s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati del comune di Scandicci i beni oggetto di pignoramento sono censiti ed intestati ai signori ..omissis.. n. a Scandicci il 03/07/1966, c.f. ..OMISSIS.. per ½ e ..omissis.., n. a Scandicci il 12/01/1963, C.F. ..OMISSIS.., per ½, e sono descritti nel foglio 30, particella 19 sub. 508, graffata con la particella 20 sub. 503, Via Di Vingone, 4, piano S1 – T, z.c. unica, categoria A/3, Classe 4, vani 5, sup. catastale m² 111, rendita catastale €. 348,61.

Al catasto terreni del Comune di Scandicci, i due appezzamenti di terreno sono intestati ai medesimi e descritti, rispettivamente, nel foglio 30 particella 22, seminativo cl. 3, m² 1190, rd. € 4.30, R.A. € 2.46 e particella 115, seminativo, cl. 3, m² 60, rd. € 0,22, R.A. € 0,12

Si precisa che, nella mappa catastale a terreni, attualmente vigente, il piccolo annesso



agricolo diruto risulta non campito e mancante della graffa per un errore grafico. Non risulta possibile reperire eventuali modelli 26 per la demolizione dell'annesso agricolo.

I BCNC associati all'unità urbana oggetto dell'esecuzioni risultano essere :

- part. 19 sub. 503 : passaggio comune;
- part. 19 sub. 504 : loggia comune;
- part. 19 sub. 505 : resede comune
- part. 20 sub. 502 : rampa comune

Corrispondenza con il pignoramento

- Il pignoramento trascritto con reg. particolare 8345 del 20/03/2020 riporta dati che corrispondono all'identificazione catastale del bene pignorato.

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.....);

Estremi degli atti di pignoramento

Trascrizione Reg. part 8345 del 20/03/2020 – Firenze – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 10/01/2020 rep. 13101 a favore di ..omissis...., con sede in Roma, c.f. ..omissis.., contro i signori ..omissis.. n. a Scandicci il 03/07/1966, c.f. ..OMISSIS.. per ½ e ..omissis.., n. a Scandicci il 12/01/1963, C.F. ..OMISSIS.., per ½, sui beni descritti al catasto fabbricati foglio 30, particella 19 sub. 508, graffata con la particella 20 sub. 503, Via Di Vingone, 4, piano S1 – T, z.c. unica, categoria A/3, Classe 4, vani 5, sup. catastale m² 111, rendita catastale €. 348,61, e sui beni al catasto terreni descritti nel foglio 30 particella 22, seminativo cl. 3, m² 1190, rd. € 4.30, R.A. € 2.46 e nel foglio 30 particella 115, seminativo, cl. 3, m² 60, rd. € 0,22, R.A. € 0,12

L'atto di pignoramento riguarda l'intera proprietà dei beni.

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;

Estremi dell'atto di provenienza

Trascrizione Reg. part. 25929 del 13/09/2005 Firenze – Denuncia di successione di ..omissis.. n. 49/3465 del 12/07/1999 con il quale ..omissis.. e ..omissis.. acquisivano la proprietà di 1/9 ciascuno

Trascrizione Reg. part. 4128 del 05/02/2009 Firenze – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio Speranzini Mario, rep. 43928/21480 del 28/01/2009 ..omissis.. n. 49/3465 del 12/07/1999 con la quale ..omissis.. e ..omissis.. acquisivano la nuda proprietà di 3/9 ciascuno con l'usufrutto di 6/9 a favore di ..omissis.. da ..omissis.. e ..omissis..

Trascrizione Reg. part. 24504 del 28/08/2015 Firenze – Denuncia di successione di ..omissis.. n. 3083/9990 del 26/06/2013 con il quale ..omissis.. e ..omissis.. acquisivano la



proprietà di 1/18 ciascuno, ricongiungendo anche l'usufrutto.

Si allegano le copie delle successioni delle relative trascrizioni.

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; **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;**

- Si tratta di un appartamento e due terreni agricoli limitrofi, su uno dei quali insiste un annesso semidiruto, posti nel Comune di Scandicci. Nel regolamento Urbanistico attuale risulta inserito in Ambito territoriale AT3, pendici collinari settentrionali, aree Fragili, Aree di pregio Paesistico. L'immobile è classe 6, edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale. L'annesso semidiruto è classe TL – edifici e manufatti a trasformabilità limitata.
- L'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico vigente è residenziale (appartamento) ed agricolo (terreno).
- A seguito dell'ultima pratica edilizia presentata, la destinazione è residenziale (appartamento) ed agricolo (terreno).

Gli immobili si trovano all'inizio della via di Vingone e più precisamente al n. 4.

Dalla strada si accede attraverso una loggia comune ed un piazzale, anch'esso comune che portano al resede laterale ed a quello antistante l'appartamento. L'appartamento è composto da una cucina ed una sala, un corridoio, due camere, un bagno ed un piccolo ripostiglio sottoscala. Il resede laterale è lastricato, quello antistante l'abitazione è in parte asfaltato, in parte a terreno.

Dal piazzale comune, scendendo una rampa, si accede alla parte di resede posta a livello più basso. In questo resede, terreno non recintato con alcune piante, è posta anche una piccola tettoia smontabile posta a ridosso del muro di contenimento del resede superiore ed adibita a ricovero legna. La porzione laterale del resede, in prosecuzione della rampa, è in parte destinata a viabilità agricola.

Al termine della porzione urbana è posto il terreno agricolo più ampio e, immediatamente dopo, l'altro piccolo appezzamento su cui insiste un annesso agricolo di piccole dimensioni quasi completamente diruto. Anche la porzione laterale del terreno più ampio è destinata a viabilità agricola

Nell'appartamento è presente impianto elettrico, idrico ed allacciamento a gas metano. L'impianto di riscaldamento è singolo a gas metano.

Lo stato generale interno del bene è in normali condizioni di manutenzione, Lo stato esterno necessita di alcune riprese, soprattutto la parte sulla via di Vingone.

Non è presente un amministratore di condominio.

Superficie commerciale:

appartamento:

$$m^2 71,29 \times 1,00 = m^2 \mathbf{71,29}$$

resede

$$m^2 71,29 \times 0,10 = m^2 \mathbf{7,13}$$

$$m^2 403,38 \times 0,01 = \mathbf{m^2 4,04}$$



totale = m² 82,46

terreni

terreni agricoli 1190 + 60 = m² 403,38 x 0,01 = m² 1250
totale = m² 1250

Quesito 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;

- Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode, come da verbale allegato.
- In sede di sopralluogo era presente ..omissis... La signora ..omissis.. si è presentata ma si è dovuta assentare per lavoro. L'immobile è risultato occupato da ..omissis..., esecutato. Da ricerche presso l'ufficio di Anagrafe la Signora ..omissis.. risulta residente in altro Comune, il Sig. ..omissis.. risiede nel bene esecutato. Si allegano certificati anagrafici degli esecutati.
- E' stata eseguita richiesta di ricerca presso l'agenzia delle entrate dalla quale è risultato che non sono stati reperiti ulteriori contratti in essere relativamente a tale unità.

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);

Non sono state reperite trascrizioni/iscrizioni relative a quanto sopra.

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 ctu



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

- **Iscrizione Reg. part. 6247 del 04/08/2010 – Firenze** – ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario, in data 22/07/2010 rep. 33289/13381 a favore di ..omissis..., con sede in Lucca c.f. ..omissis.., contro i signori ..omissis.., n. a Scandicci il 12/01/1963, C.F. ..OMISSIS.., debitore ipotecario ed i signori ..omissis.. n. a Scandicci il 03/07/1966, c.f. ..OMISSIS.. e ..omissis.. n. a Tocco Claudio (BN) il 24/06/1938, c.f. ..omissis.., terzi datori di ipoteca, sui beni descritti al catasto fabbricati foglio 30, particella 19 sub. 508, graffata con la particella 20 sub. 503, Via Di Vingone, 4, piano S1 – T, z.c. unica, categoria A/3, Classe 4, vani 5, sup. catastale m² 111, rendita catastale €. 348,61, e sui beni al catasto terreni descritti nel foglio 30 particella 22, seminativo cl. 3, m² 1190, rd. € 4.30, R.A. € 2.46 e nel foglio 30 particella 115, seminativo, cl. 3, m² 60, rd. € 0,22, R.A. € 0,12
Si precisa che ..omissis.. è deceduta.
- **Trascrizione Reg. part 8345 del 20/03/2020 – Firenze** – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 10/01/2020 rep. 13101 a favore di ..omissis..., con sede in Roma, c.f. ..omissis.., contro i signori ..omissis.. n. a Scandicci il 03/07/1966, c.f. ..OMISSIS.. per ½ e ..omissis.., n. a Scandicci il 12/01/1963, C.F. ..OMISSIS.., per ½, sui beni descritti al catasto fabbricati foglio 30, particella 19 sub. 508, graffata con la particella 20 sub. 503, Via Di Vingone, 4, piano S1 – T, z.c. unica, categoria A/3, Classe 4, vani 5, sup. catastale m² 111, rendita catastale €. 348,61, e sui beni al catasto terreni descritti nel foglio 30 particella 22, seminativo cl. 3, m² 1190, rd. € 4.30, R.A. € 2.46 e nel foglio 30 particella 115, seminativo, cl. 3, m² 60, rd. € 0,22, R.A. € 0,12

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;

Non è stato costituito il condominio e non esiste amministratore. Come da verbale allegato, durante il sopralluogo non sono state comunicate opere in previsione.

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 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, verificarsi 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, verificarsi, 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.**

Si precisa che le ricerche degli atti presenti negli archivi vengono eseguite dall'ufficio e che, in questo caso, ci si è avvalsi anche di quanto dichiarato dalle parti nell'atto di provenienza.

Consultando gli Archivi delle pratiche edilizie del Comune di Scandicci, a seguito di richiesta di ricerca ed accesso agli atti, risultano i seguenti titoli:

- *Concessione Edilizia in Sanatoria ex l. 47/85 (n. 0353274104) n. 8254 del 10/03/2000 per cambio di destinazione da rurale a civile abitazione;*
- *Attestazione di Conformità in Sanatoria ex l. 47/85 (n. 0353274104), n. 8832 del 02/12/2008 per trasformazione di portafinestra in finestra;*

Trattandosi di immobili realizzati prima del 1967 che hanno subito modifiche successive, gli elaborati di riferimento relativi alle unità in oggetto sono quindi quelli allegati alle pratiche edilizie in sanatoria reperite.

Da un confronto con lo stato licenziato risulta realizzata una nicchia ed una finestra interna tra la sala e la camera e risulta essere stata aperta una finestra nella camera.

L'ultima pianta catastale, datata 2009 non riporta tali modifiche, pertanto si ipotizza siano state realizzate in data successiva al 2009.

La planimetria catastale non è conforme alle norme catastali.

Le piccole modifiche interne possono essere sanate facilmente, mentre per la finestra l'iter è più complesso perché la zona è sottoposta a vincolo ambientale. L'immobile, però è classificato "classe 6, edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale" e, esaminando la nicchia esistente prima dell'apertura della finestra e la perfetta complanarità con la finestra adiacente, si potrebbe quasi ipotizzare un ripristino di una finestra esistente in epoca remota e chiusa successivamente.

La piccola tettoia presente nel resede, avendo carattere di precarietà, si considera come non esistente.

Per la regolarizzazione si stima una spesa complessiva di € 5000,00 (cinquemila/00) che saranno detratte dal valore stimato.

Tutto quanto sopra menzionato è passibile di variazioni a seconda della valutazione globale delle difformità e dei relativi adeguamenti da parte dell'amministrazione Comunale al momento della eventuale richiesta.



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 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.

Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

Gli immobili sono posti nella parte alta della zona cosiddetta del "Vingone", all'inizio della parte collinare, zona prevalentemente agricola ma vicinissima a Via Roma.

Non sono stati reperiti recenti atti di compravendita di beni simili.

Si è quindi eseguita una ricerca sui beni in vendita nella zona individuando tre immobili adibiti a civile abitazione.

Come di prassi in questi casi, si sono ridotti i prezzi in pubblicità di circa il 10 % per avere una maggiore similitudine con i probabili prezzi di vendita.

Da una analisi del mercato immobiliare si è appurato che, negli ultimi tempi, tale riduzione può essere la più indicata.

- Abitazione:

L'utilizzo dei tre comparabili ha prodotto un valore complessivo pari a 225.000,00 duecentoventicinquemila/00) euro. Dato che la superficie commerciale è pari a 82,46 m², il valore €/m² commerciali sarebbe pari a circa 2700 euro.

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta :
Zona B4 Casellina – Ponte a Greve - Vingone

residenziale - Abitazioni Civili
da 1950 a 2650 €/m² superficie lorda.

La superficie lorda è pari a 111 m², quindi la forbice dei valori ai fini OMI si attesterebbe tra i 216.450,00 ed i 260.850,00, compatibile con i valori stimati.

Tenendo quindi conto dello stato di possesso che è libero:

Valore di mercato per l'intero:



€ 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).

Valore di mercato per la quota pignorata:

La quota pignorata è pari all'intero (stato libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).

- Terreni:

Dato che i terreni agricoli (seminativo) hanno una superficie minimale ed in considerazione del fatto che il piccolo annesso agricolo presente sul terreno è quasi totalmente diruto, il terreno potrebbe forse essere più appetibile come estensione del resede, come di fatto è utilizzato oggi. Altra ipotesi è un interessa da parte dei confinanti.

Si ipotizza quindi un prezzo a corpo di 10.000,00 euro

Valore di mercato per l'intero:

€ 10.000,00 (diecimila/00).

Valore di mercato per la quota pignorata:

La quota pignorata è pari all'intero (stato libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 10.000,00 (diecimila/00).

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 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 a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

Appartamento :



Valore di mercato per la quota pignorata (libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).

Abbattimento per regolarizzazione urbanistica:

€ 5000,00 (cinquemila/00).

Valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione:

€ 225.000,00 – € 5.000,00 = € 200.000,00 (duecentomila/00)

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10%, **il valore a base d'asta** dell'immobile libero è pari a € 200.000,00 – 10% =
€ 180.000,00 (centoottantamila/00).

- Terreno

Valore di mercato per la quota pignorata (libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 10.000,00 (diecimila/00).

Abbattimento per regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00 (zero/00).

Valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione:

€ 10.000,00 – € 0,00 = € 10.000,00 (diecimila/00).

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10%, **il valore a base d'asta** dell'immobile libero è pari a € 10.000,00 – 10% =
€ 9.000,00 (novemila/00).

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 10. 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;

Il bene non presenta particolari problemi che lo possa far risultare come non appetibile sul mercato.

L'appartamento non è divisibile senza complesse opere edilizie o permessi amministrativi ma è interamente di proprietà della ditta esecutata.

Data la diversa natura si crea un lotto per l'appartamento ed un lotto per il terreno

Quesito 12 bis

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

Si tratta di un appartamento ed alcuni terreni intestati a privati, quindi assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Quesito 13

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

- Lotto 1: Appartamento

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5)

pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- **Valore di mercato:**
- **€ 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).(libero)**

- **Valore di quota pignorata:**
- **€ 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00).(libero)**

- **Valore di base d'asta :**
- **€ 180.000,00 (centoottantamila/00).(libero)**

- Lotto 2: terreni

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5)

pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- **Valore di mercato:**
- **€ 10.000,00 (diecimila/00).(libero)**



- **Valore di quota pignorata:**
- **€ 10.000,00 (diecimila/00).(libero)**

- **Valore di base d'asta :**
- **€ 9.000,00 (novemila/00).(libero)**

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 29/10/2021

Il C.T.U.
(Geom. ..OMISSIS..)

Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 – certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo

