

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione N. **634/2015**
Comprende anche R.G.E. **171/2022**
G.E. Dott. Laura D'Amelio
procedente: **..OMISSIS..**
Intervenuto: **..OMISSIS..**
CONTRO
..OMISSIS..
..OMISSIS..
PROSSIMA UDIENZA IL **07/03/2023**

RELAZIONE DI STIMA

Aggiornamento del 07/02/2023

Il sottoscritto Geom. Paolo Zeroni nato a Firenze, il 06 gennaio 1961, (C.F. ZRNPLA61A06D612F), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2769/11 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, via del Fossetto 71/2, tel. e fax 055/315894, è stato nominato C.T.U. nell'udienza del 30/03/2017, notificato alla PEC in data 31/03/2017 e, con giuramento in data 03/04/2017, gli sono stati posti i seguenti quesiti, con richiesta di estendere la valutazione alla soffitta inizialmente non pignorata, **estensione dell'incarico in data 10/11/2022:**

“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 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 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'intestataro 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**

Porzioni di fabbricato posti nel comune di Fiesole, Loc. Pian Del Mugnone, Via della Polveriera 7, piano terreno (posto auto), primo + seminterrato (abitazione) e secondo (locali ad uso soffitta)

- **Confini:**

abitazione e soffitta: spazi condominiali, ..Omissis.. – ..Omissis.., s.s.a.
posto auto: spazi condominiali, ..Omissis.. - ..Omissis..

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati del comune di Firenze i beni oggetto di pignoramento sono così censiti ed intestati :

- Appartamento (bene A): intestato catastalmente in maniera corretta a ..Omissis.. per 1/2 ..e Omissis.. per 1/2, descritto nel foglio 17, particella 612 sub. 3, Via della Polveriera 7, piano S1 – 1, z.c. unica, categoria A/2, Classe 4, vani 6,5, sup. catastale totale m² 133, rendita catastale €. 721,75.

La planimetria catastale risulta essere conforme alle norme catastali (con le



precisazioni di cui al quesito 9). Ai fine del collegamento della trascrizione reg. part. 35947 del 11/12/2015, si precisa che tali identificativi catastali corrispondono alla scheda 0666219/73, ricevuta 7583 del 06/12/1973, attestazione 38446 del 07/12/1973

- Posto auto in quota indivisa (bene B): intestato catastalmente in maniera errata a ..Omissis.. per 4/18 (8/36), ..Omissis.. per 3/18 (6/36) bene personale, ..Omissis.. per 3/18 (6/36) bene personale, ..Omissis.. per 1/18 (2/36), ..Omissis.. per 1/18 (2/36), ..Omissis.. per 3/18 (6/36), ..Omissis.. per 3/36, ..Omissis.. per 3/36 ed è descritto nel foglio 17, particella 615, Via della Polveriera, piano T, z.c. unica, categoria C/6, Classe 2, m² 68 , sup. catastale m² 65, rendita catastale €. 158,04.

La planimetria catastale risulta essere conforme alle norme catastali (con le precisazioni di cui al quesito 9).

Risulta non inserita, per errore catastale, la quota di ..Omissis.. per 1/6 (6/36), sostituita erroneamente dalla quota di 3/36 ciascuno di ..Omissis.. e ..Omissis.., eredi di ..Omissis.. e ..Omissis.., che non avevano mai acquistato quote del posto macchina)

Soffitta in quota indivisa (bene C): intestato catastalmente correttamente a ..Omissis.. per $\frac{3}{4}$ e ..Omissis.. per $\frac{1}{4}$ ed è descritta nel F. 17, particella 612 sub. 8, Via della Polveriera 7, piano 2, z.c. unica, categoria C/2, Classe 2, consistenza m² 112, superficie catastale m² 125, rendita catastale € 214,02, derivante dall'accertamento della planimetria scheda 7390/1976 a seguito di istanza presentata dal sottoscritto.

La planimetria in atti risulta essere conforme alle norme catastali dell'epoca, anche se la mancata indicazione dell'altezza minima e, soprattutto della porzione che risulta essere inferiore ai m. 1.50 portano ad una consistenza che si può definire falsata.

Il sottoscritto consiglierebbe, in futuro, la presentazione di una planimetria catastale munita dei dati completi relativi all'altezza.

Sono poi comprese :

- la quota indivisa di 1/10 ciascuno (2 /10 complessivi) dell'ex centrale termica e del vano scale, BCNC non identificati catastalmente con subalterni della particella in assenza di elaborato planimetrico, istituito successivamente con la circolare 2/84, ma riportati nelle planimetrie come beni comuni;
- la quota indivisa di 1/10 ciascuno (2 /10 complessivi) del piazzale di ingresso, F. 17, part. 614;
- la quota indivisa di 1/10 ciascuno (2 /10 complessivi) della semisede stradale in fronte del fabbricato, F. 17, part. 566.
- la quota indivisa pari a 9/24 a favore di ..Omissis.. e 3/24 a favore di ..Omissis.., del pianerottolo allo stesso livello ed a comune con la soffitta adiacente.

Corrispondenza con il pignoramento

- I dati contenuti nell'atto di pignoramento 1, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 11/12/2015 Reg. Part. 35947, per quanto riguarda l'abitazione (bene A) non corrispondono ai dati catastali, come evidenziato nell'istanza presentata al Giudice dal sottoscritto, ma si riferiscono a dati catastali errati.
Tuttavia, trattandosi di identificativi errati dovuti ad errori catastali, il bene è



correttamente individuabile.

Ciò è comunque stato corretto nel verbale di pignoramento 2, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 18/07/2022 Reg. Part. 23131.

Corrispondono, invece, i dati catastali relativi al posto macchina (bene B), in entrambi i verbali di pignoramento.

Il bene C, escluso dal primo verbale di pignoramento, è correttamente citato nel secondo verbale, nel quale è identificato dai dati della scheda 7390/1976.

- I dati catastali errati dell'abitazione sono stati corretti dal sottoscritto mediante presentazione di Istanza presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, prot. 41594 del 29/03/2018.

La planimetria catastale della soffitta è stata accertata a seguito di presentazione istanze 22942884 in data 29/11/2022 e 12271 in data 03/02/2023. I dati della scheda sono reperibili nella copia della planimetria.

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. 35947 del 11/12/2015 – Firenze – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 28/11/2015 rep. 15309 a favore di Condominio Via della Polveriera 7, Fiesole, c.f. 94089110483, contro ..Omissis.., ..Omissis.., sui seguenti beni:

- Appartamento (quota $\frac{1}{2}$ ciascuno) descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 567 sub. 301, Via Polveriera 7, piano S1 – T, cat. A/2, vani 7;
- posto auto (quota $\frac{1}{6}$ ciascuno) descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 615, Via Polveriera, piano T, cat. C/6, m² 68

Come evidenziato al quesito 1, i dati catastali del bene 1 (appartamento) non sono corretti a causa di un errore presente nella banca dati catastale ed oggi corretto.

Il pignoramento del 2015 riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ del bene 1 (appartamento), quindi congiuntamente per l'intero, mentre per il bene 2 (posto auto), la quota pignorata risulta essere $\frac{1}{6}$ ciascuno ($\frac{2}{6}$ totale corrispondente a $\frac{12}{36}$ e, pertanto, alla quota di $\frac{1}{3}$ acquistata da [REDACTED]).

Le altre quote del bene sono intestate a :

- ..Omissis.. per $\frac{8}{36}$
- ..Omissis.. per $\frac{2}{36}$
- ..Omissis.. per $\frac{1}{18}$ $\frac{2}{36}$,
Totale delle quote soprastanti = $\frac{12}{36}$ corrispondente alla quota di $\frac{1}{3}$ acquistata da ..Omissis.. e ..Omissis.. in comunione dei beni)
- ..Omissis.. per $\frac{6}{36}$
- ..Omissis.. per $\frac{6}{36}$
Totale delle quote soprastanti = $\frac{12}{36}$ corrispondente alla quota di $\frac{1}{3}$ acquistata da ..Omissis..)

Trascrizione Reg. part. 23131 del 18/07/2022 – Firenze – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 27/05/2022 rep.



4886/2022 a favore di Condominio Via della Polveriera 7, Fiesole, contro ..Omissis.., ..Omissis.., sui seguenti beni:

- Appartamento (quota $\frac{1}{2}$ ciascuno) descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 612 sub. 3, Via Polveriera 7, piano S1 – T, cat. A/2, vani 6.5;
- Soffitta (quota $\frac{1}{4}$..Omissis.. e $\frac{3}{4}$..Omissis..) ancora da accertare a seguito della presentazione della planimetria protocollo 7390/1976;
- posto auto (quota $\frac{1}{6}$ ciascuno) descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 615, Via Polveriera, piano T, cat. C/6, m² 68.

Il pignoramento n. 2 riguarda quindi l'appartamento già interessato dal pignoramento 1, in quote che congiuntamente portano all'intero, la soffitta non compresa nel primo pignoramento, in quote che congiuntamente portano all'intero, ed il posto macchina in quote che congiuntamente portano alla quota di $\frac{1}{3}$ acquistata da ..Omissis.. Per gli altri intestati si conferma quanto indicato sopra.

Nella vendita della soffitta era compresa anche la comproprietà in quote indivise del pianerottolo di ingresso, ..Omissis.. per $\frac{9}{24}$ e ..Omissis.. per $\frac{3}{24}$.

Gli altri intestatari del pianerottolo di ingresso sono:

- ..Omissis.. per $\frac{8}{24}$
- ..Omissis.. per $\frac{2}{24}$
- ..Omissis.. per $\frac{2}{24}$
(quote derivanti da ..Omissis..)

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. 7265 del 19/04/1974 Firenze – Atto notarile pubblico in data 11/04/1974, Notaio Gragnani Luigi, rep. 245536/10071, con il quale ..Omissis..cedeva a ..Omissis.., la nuda proprietà, a ..Omissis.., l'usufrutto per $\frac{1}{2}$ ed a ..Omissis.., l'usufrutto di $\frac{1}{2}$ dei seguenti beni :

- bene rappresentato nella planimetria n. 7583 del 06/12/1973 ed oggi descritto nel foglio 17, particella 612 sub. 3, Via della Polveriera 7, piano S1 – 1, z.c. unica, categoria A/2, Classe 4, vani 6,5, sup. catastale totale m² 133, rendita catastale €. 721,75 (bene A, appartamento).
- la quota di $\frac{1}{5}$ del vano scale e del locale caldaia con accesso esterno attraverso servitù di passo dal resede di proprietà ..Omissis... Tale locale e le scale, non hanno autonoma rappresentazione ma, come in uso all'epoca, sono rappresentate nella planimetria come bene comune.

Con lo stesso atto ..Omissis.. acquistava la quota di $\frac{2}{6}$, unitamente a ..Omissis.. per $\frac{1}{6}$, ..Omissis.. , ..Omissis.. per $\frac{2}{6}$, del seguente bene :

- un terreno adibito in parte a posti auto ed in parte a resede tergaie, descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 615, Via Polveriera, piano T, cat. C/6, m² 68.

Sempre con lo stesso atto, ..Omissis.. acquistava la quota di $\frac{1}{5}$ del seguente bene:

- resede di accesso al fabbricato, descritto nel F. 17 dalla particella 614,
- la quota di $\frac{1}{5}$ della semisede stradale prospiciente il fabbricato, descritta nel F. 17 dalla particella 566.

Le parti condominiali sono state quindi acquistate per porzione.



Si allega la copia dell'atto e la trascrizione.

Trascrizione Reg. part. 13293 del 10/11/1976 Firenze – Atto privato autenticato in data 26/10/1976, Notaio Gaspare Navetta, rep. 7252/3265, con il quale ..Omissis..cedeva a ..Omissis.. ed a ..Omissis.. la quota di ½ ciascuno della soffitta in sottotetto posta a livello più basso, sul retro del fabbricato rispetto alla Via della Polveriera, Non ancora accertata al catasto fabbricati a seguito della presentazione della planimetria registrata al n. 7390 del 23/09/1976. Nella vendita è compresa la quota di ½ indivisa del pianerottolo di accesso alle soffitte.

Si allega la copia dell'atto e la trascrizione.

In data **8/11/1978** avveniva il decesso di ..Omissis.. e la sua quota di usufrutto si ricongiungeva alla proprietà ..Omissis...

Trascrizione Reg. part. 18151 del 20/12/1982 Firenze – Pretura di Firenze, atto giudiziario di accettazione dell'eredità di ..Omissis.. deceduto in data 21/10/1982, con beneficio di inventario, a nome di ..Omissis.. (moglie) per conto di ..Omissis.. (figlia minorenni).

Trascrizione Reg. part. 7786 del 14/04/1984 Firenze – Ufficio del registro – Successioni ed atti giudiziari, successione n. 25 volume 2638 in morte di ..Omissis.. deceduto in data 21/10/1982, a favore di ..Omissis.. (moglie) e ..Omissis.. (figlia minorenni).

Nella successione si citano anche le porzioni della semisede stradale (p. 566) e del resede di accesso al fabbricato (p. 614), ma non si cita la quota del locale caldaia, dato che non ha autonoma rappresentazione ma è solo rappresentato come parte comune nella planimetria dell'appartamento. Avendo citato la scheda planimetrica, comunque, sono di fatto comprese anche le quote dei beni comuni ivi compresi.

Inoltre, il posto auto + resede (bene B) è descritto come terreno nonostante che, con tipo mappale n. 8582/82 del 15/10/1982 fosse già stato denunciato al catasto fabbricati. La costituzione dell'unità al catasto fabbricati è comunque datata 29/10/1990.

Nella stessa successione è regolarmente presente la soffitta (bene C) oggetto della estensione dell'incarico.

In data 12/01/2000 avveniva il decesso di ..Omissis.. e la sua quota di usufrutto si ricongiungeva a ..Omissis.. e ..Omissis...

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;**

- Il bene "A" è un appartamento di civile abitazione posto in Fiesole, Loc. Pian del Mugnone, Via della Polveriera n° 7, strada privata con diritto di passo a favore di tutti i frontisti. Il bene "B" è un posto auto con resede in proprietà indivisa posto nello stesso complesso immobiliare. Il bene "C" è una soffitta divisa in due porzioni posta al piano secondo e sovrastante il bene "A". Nel regolamento urbanistico, si trova nell'UTOE 6 – Pian del Mugnone. L'immobile in cui è posto l'appartamento è classificato, nell'elaborato 6, tavola 1, con il numero di scheda 153. La Classe è v.1, edifici di interesse architettonico nullo. La zona è soggetta a vincolo ambientale.



- La destinazione prevista è residenziale.

Dalla via della Polveriera, una strada privata, al numero civico 7 si trova il cancello di accesso al resede comune. È presente un cancello pedonale ed uno carrabile. Sulla sinistra dell'accesso carrabile, guardando l'immobile dalla Via della Polveriera 7, si trovano i posti auto (bene "B"). L'ingresso all'appartamento ed al resede tergale dei posti auto si trova ad una quota più bassa rispetto alla strada e vi si accede sia tramite scale, sia tramite rampa. Dal portone condominiale, si accede all'androne e, da questo, scendendo una rampa di scale, ai locali cantina. La cantina è la prima a destra del corridoio delle cantine. La cantina è munita di finestra e di impianto elettrico.

Dall'androne, salendo le scale condominiali, si accede all'appartamento al piano primo tergale.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, sala, tre camere, un bagno, un piccolo ripostiglio/dispensa, due armadi a muro e tre balconi.

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

L'appartamento non è in buono stato di manutenzione. Sono presenti molte infiltrazioni dal tetto e molteplici fenomeni di condensa dovuti probabilmente anche al fatto che, per riscaldare gli ambienti, in luogo del riscaldamento singolo esistente, vengono utilizzate delle stufette a gas.

Proseguendo le scale condominiali si arriva ad un vano di ingresso a comune tra i proprietari delle soffitte. Il bene "C", posto in posizione sovrastante al bene "A", è di fatto suddiviso in due porzioni con accesso mediante due distinte porte. Una porzione del muro che divide le due porzioni ha altezza di circa 1.70, per poi degradare a zero da tutti i lati. Non è munito di illuminazione, acqua o gas.

- L'immobile è amministrato da Studio Baragli srl e le parti comuni di alcuni beni erano state definite in quota durante l'acquisto originario. Gli esecutati hanno quindi:
 - quota di 1/10 (2/10 totali) ciascuno dell'ex locale caldaia comune;
 - quota di 1/10 (2/10 totali) ciascuno del vano scale di accesso alle unità immobiliari;
 - quota di 1/10 (2/10 totali) ciascuno del corridoio di accesso alle cantine;
 - quota di 1/10 (2/10 totali) ciascuno del piazzale di ingresso (part. 614);
 - quota di 1/10 (2/10 totali) ciascuno della semisede stradale (part. 566).
 - quota di 9/24 e 3/24 (12/24 totali) del pianerottolo di ingresso alle soffitte.

Bene "A" - appartamento

Superficie interna netta (SIN)	=	m ² 109,92
Superficie interna lorda (SIL)	=	m ² 113,77
Superficie esterna lorda (SEL)	=	m ² 135,75
Terrazzi/balconi	=	m ² 15,66
Cantina	=	m ² 15,84

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SIN con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:

appartamento:	m ² 109,92 x 1,00 = m ² 109,92
Terrazzi/balconi	m ² 15,66 x 0,10 = m ² 1,57
Cantine	m ² 15,84 x 0,25 = m ² 3,96
Totale bene A:	m² 115,45



Bene "B" – posto auto in quota indivisa

Superficie interna netta (SIN)	=	m ² 48,23
Superficie interna lorda (SIL)	=	m ² 48,93
Superficie esterna lorda (SEL)	=	m ² 63,49
Resede	=	m ² 80,92

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SIN con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:

posto auto:	m ² 48,23 x 1,00 = m ² 48,23
resede	m ² 48,23 x 0,10 = m ² 4,82
eccedenza resede	m ² 40,69 x 0,02 = m ² 0,81
Totale bene B:	m² 53,86

Bene "C" - soffitte

Superficie interna netta (SIN)	=	m ² 117,06
Superficie interna lorda (SIL)	=	m ² 120,36
Superficie esterna lorda (SEL)	=	m ² 133,80

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SIN con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili valutati data la ridotta superficie con altezza superiore ad 1,50:

Superficie commerciale:

soffitte:	m ² 117,06 x 0,20 = m ² 23,41
Totale bene C:	m² 21,41

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;

- I sopralluoghi (principale ed il successivo avvenuto a seguito estensione incarico) si sono svolti regolarmente con l'ausilio del custode, come da verbali allegati.



- I beni sono occupati dalla signora ..Omissis.. e dai suoi familiari, come da certificato di residenza/stato di famiglia allegato, che si riconferma.
- E' stata eseguita richiesta di ricerca presso l'agenzia delle entrate ma non sono stati reperiti ulteriori contratti in essere relativamente a tale unità.
- Tale ricerca è stata ripetuta in occasione della estensione dell'incarico, con il medesimo esito.

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);

Con atto [REDACTED] veniva costituita servitù di passo a favore del bene "A" su una striscia larga un metro adiacente al fabbricato del resede pertinenziale dell'appartamento posto al piano terreno frontale, per l'accesso al locale ex caldaia.

Nello stesso atto si costituiva servitù di passo pedonale e carrabile a favore del bene "A" e "B" su tutta la strada privata della Polveriera, concedendo, allo stesso tempo, servitù di passo pedonale e carrabile sulla semisede stradale acquistata in porzione a favore di tutti gli utenti della strada privata.

Sempre nello stesso atto si concedeva diritto di passo nel vano scala a favore degli acquirenti delle soffitte ed il venditore, ..Omissis.., si riservava il diritto di sopraelevazione del bene. Le soffitte sono poi state entrambe cedute.

Per quanto riguarda oneri condominiali ed altre trascrizioni, si rimanda al quesito 7 in quanto si tratta di vincoli, oneri o debiti a favore dei precedenti.

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 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;

- **Trascrizione Reg. part. 35947 del 11/12/2015 – Firenze –** atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 28/11/2015 rep. 15309 a favore di Condominio Via della Polveriera 7, Fiesole, c.f. 94089110483, contro ..Omissis.., ..Omissis.., sui seguenti beni:
 - Appartamento (quota ½ ciascuno) descritto nel foglio 17 del Comune di



Fiesole, particella 567 sub. 301, Via Polveriera 7, piano S1 – T, cat. A/2, vani 7;

- o posto auto (quota 1/6 ciascuno) descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 615, Via Polveriera, piano T, cat. C/6, m² 68

(con le osservazioni di cui ai quesiti 2 e 3)

- **Iscrizione Reg. part. 12510 del 18/12/2006 – Firenze** – Ipoteca legale, a norma art. 77 dpr 29/09/1973 num. 602, Atto pubblico amministrativo in data 27/11/2006 rep. 11519/41 a favore Cerit s.p.a. con sede in Scandicci (FI), c.f. 05141390483, contro ..Omissis.., sui seguenti beni:
 - o posto auto (quota 16666/100000) descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 615, Via Polveriera, piano T, cat. C/6, m² 68, ;
 - o Soffitta (quota 25000/100000 di usufrutto) descritto nella scheda 7390/1976, Via Polveriera 7,
 - o Appartamento (quota 25000/100000 di usufrutto) descritto nella scheda prot. 38446/1973, Via Polveriera 7, capitale € 13.697,07, totale € 22.394,14.
- **Trascrizione Reg. part. 23131 del 18/07/2022 – Firenze** – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 27/05/2022 rep. 4886/2022 a favore di Condominio Via della Polveriera 7, Fiesole, contro ..Omissis.., ..Omissis.., sui seguenti beni:
 - o Appartamento (quota ½ ciascuno) descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 612 sub. 3, Via Polveriera 7, piano S1 – T, cat. A/2, vani 6.5;
 - o Soffitta (quota ¼ ..Omissis.. e ¾ ..Omissis..) ancora da accertare a seguito della presentazione della planimetria protocollo 7390/1976;
 - o posto auto (quota 1/6 ciascuno) descritto nel foglio 17 del Comune di Fiesole, particella 615, Via Polveriera, piano T, cat. C/6, m² 68.

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;

- L'amministratore [REDACTED], ha comunicato che :
 - o Debito per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att.C.C per il 2022 ed il 2023 = euro 2650,97
 - o L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a circa euro 1.650,00.
 - o Non ci sono al momento spese straordinarie deliberate;
 - o Non è a conoscenza di liti attive o passive in corso a livello condominiale.

La procedura è stata promossa dal condominio per il recupero delle spese condominiali.

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, 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.

La ricerca delle pratiche edilizie presso il Comune di Fiesole avviene in due fasi:

- Una prima fase consiste nel recarsi ad uno sportello in cui il personale dell'ufficio compie le ricerche sulla base dei dati forniti dal professionista: Via, numero civico, proprietari negli anni, ecc.
- I risultati ottenuti dal personale vengono comunicati verbalmente al professionista che se li deve appuntare;
- Il professionista deve poi compiere un accesso agli atti riportando nella domanda i dati ottenuti in precedenza.

Seguendo tale procedura, le pratiche risultanti sono le seguenti:

- Nulla Osta n. 179, prot. 1704 rilasciato in data 13/09/1972 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Pian del Mugnone, Via della Polveriera;
- Nulla Osta n. 94, prot. 963, rilasciato in data 30/05/1973 a variante della licenza 179 del 13/09/1972;
- Nulla Osta n. 211, prot. 20520 rilasciato in data 07/12/1973 a variante delle licenze 94/73 e 179/72;
- Abitabilità n. 2 del 4/05/1974;

Rispetto alle tavole allegate alla variante risultano alcune difformità:

- Leggeri spostamenti dei tramezzi interni;
- Realizzazione di armadio a muro in parte della superficie del ripostiglio/dispensa;
- Realizzazione camera in parte della superficie della sala, con accesso dalla stessa sala;
- Cantina altezza h. 2,00 anziché h. 2,20;
- Realizzazione pergolato con copertura in canniccio per ombreggiamento posti macchina;
- I locali sottotetto risultano rappresentati in sezione, ma non nelle planimetrie, dato che i calcoli volumetrici prevedevano il calcolo al sotto gronda dal lato più alto.

L'altezza della cantina, essendo in difetto, non comporta aumento di volume. La realizzazione della camera rispetta i rapporti aero-illuminanti. In merito alla soffitta, non essendoci rappresentazioni in planimetria dei locali sottotetto, risulta difficile verificarne se tali locali siano stati realizzati in maniera conforme. Tuttavia, le murature laterali ricalcano esattamente quelle sottostanti e le divisioni interne rappresentano muri di sostegno delle falde di copertura. Inoltre, l'altezza sempre inferiore ad m. 1.80 la esclude dal computo anche come superficie accessoria. Si tratta in sostanza di lievi difformità, tranne la realizzazione del pergolato, che, essendo opera esterna in area vincolata, comporterebbe una pratica edilizia più complessa ed una maggiore sanzione.

In questo caso si ritiene più conveniente lo smontaggio della struttura.

Le planimetrie catastali, pur identificando correttamente il bene, in base alla normativa catastale andrebbero ripresentate con le modifiche sanate. In merito alla soffitta si rimanda a quanto indicato al quesito 1. Si e' ritenuto non necessario presentarle in questa fase per non gravare sulla procedura.



Si stima quindi un importo complessivo da detrarre dal valore pari ad € 5000,00 (cinquemila/00) e tale importo si riconferma anche tenendo conto della integrazione dovuta alla soffitta.

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.

L'immobile è posto in località Pian del Mugnone, nella parte alta rispetto al torrente.

La ricerca dei comparabili ha prodotto un solo atto relativo alla cessione di una quota di un immobile nella stessa via. Il prezzo di vendita, riportato all'intero, è pari a € 240.000, 00, l'immobile è circa 110 m² oltre garage. Per reperire altri comparabili si è eseguita una ricerca tra gli annunci di vendita. In questo caso si sono individuati altri 2 immobili il cui prezzo di vendita è stato ridotto del 10 % come consuetudine in questi casi, per simulare il più probabile prezzo di vendita. Gli ulteriori immobili individuati hanno un prezzo di € 495.000,00 con superficie di circa 140 m² oltre a posto auto e 243.000,00 con superficie di circa 90 m² compreso garage.

Si è anche simulata una comparazione senza garage / posto auto per individuare un valore da attribuire al bene "b", in quota eseguita diversa.

Si è anche considerato che l'immobile "a" si trova in stato di manutenzione scarso, con necessità di opere di manutenzione.

L'utilizzo dei tre comparabili ha prodotto, per il bene "a" un valore pari a 260.000,00 (duecentosessantamila/00) euro. Dato che la superficie commerciale è pari a 115,45 m² (vedi quesito 4) il valore a m² commerciali sarebbe pari a circa 2250 euro.

Per il bene "b", si è determinato un valore complessivo pari a 57.000,00



(cinquantasettemila/00) euro. In questo caso, la superficie commerciale è pari a 53,86 m² (vedi quesito 4) il valore a m² commerciali sarebbe pari a circa 1058 euro.
Per il bene C, si stima un valore complessivo pari ad euro 18.000,00 (diciottomila/00) e, dato che la superficie commerciale è pari a 21,41m², il valore a m² commerciali sarebbe circa 840 euro.

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta (aggiornamento 2° sem. 2022):

Zona E3: Suburbana /Pian del Mugnone

residenziale - Abitazioni Civili
da 2000 a 2600 €/m² superficie lorda.

Residenziale - Box
Da 1300 a 1900 €/m² superficie lorda.

La superficie lorda del bene "a" è pari a 135,75 m² (vedi quesito 4), quindi il valore a m² lordi sarebbe pari a circa 1900 euro

La superficie lorda del bene "b" è pari a 63,49 m² (vedi quesito 4), quindi il valore a m² lordi sarebbe pari a circa 900 euro

Per la soffitta la comparazione con i valori OMI non è possibile dato che si tratta di un bene molto distante dall'ordinarietà. Si tratta di locali con superficie in pianta ampia ma con una altezza utile che la rendono poco utilizzabile per scopi diversi da un mero ripostiglio ad uso dei proprietari degli appartamenti sottostanti.

Considerato lo stato di manutenzione dei beni, il livello di piano, il fatto che, per quanto riguarda il bene "b", non si tratta di un box auto, ma di una porzione indivisa di posto auto, oltre alle considerazioni espresse in merito alla soffitta, i valori trovati si possono ritenere congrui.

Tenendo quindi conto che:

- La superficie commerciale è pari a m² 115.45 (a), m² 53,86 (b) e m² 21.41 (c);
- Lo stato di manutenzione è scarso per il bene "a" e normale per i beni (b) e (c);
- Lo stato di possesso è libero;
- il valore complessivo del bene "a" si stima in € 260.000,00 (duecentosessantamila/00);
- il valore complessivo del bene "b" si stima in € 57.000,00 (cinquantasettemila/00);
- il valore complessivo del bene "c" si stima in € 18.000,00 (diciottomila/00)

Valore di mercato per l'intero (bene a):

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00) euro;

Valore di mercato per l'intero (bene b):

€ 57.000,00 (cinquantasettemila/00) euro;



Valore di mercato per l'intero (bene c):

€ 18.000,00 (diciottomila/00) euro;

Valore di mercato per la quota pignorata (bene a):

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

Valore di mercato per l'intero:

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00) euro;

Valore di mercato per la quota pignorata (bene b):

La quota pignorata è pari a 2/6 (1/3) complessivi (stato libero):

Valore di mercato per la quota di 2/6 del bene b:

€ 57.000,00 /3 = 19.000,00 (diciannovemila/00) euro;

Valore di mercato per la quota pignorata (bene c):

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

Valore di mercato per l'intero:

€ 18.000,00 (diciottomila/00) euro;

Valore di mercato del lotto (libero):

€ 260.000,00 + € 19.000,00 + 18.000,00 = € 297.000,00 (duecentonovantasettemila/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:

Valore di mercato del lotto (libero):

€ 297.000,00 (duecentonovantasettemila/00)

Valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione:

€ 297.000,00 – € 5.000,00 = € 292.000,00 (duecentonovantaduemila/00)

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10%, **il valore a base d'asta** dell'immobile libero è pari a € 274.000,00 – 10% =

€. 262.800,00 (duecentosessantaduemilaottocento/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, a parte lo stato di manutenzione che necessiterebbe di qualche intervento. Nonostante si tratti di tre beni distinti, il posto auto è, seppure in quota indivisa con altri estranei alla procedura, una pertinenza del bene principale e nello stesso modo si può considerare la soffitta e, pertanto, come da indicazioni fornite dal giudice nel quesito, è stato formato un solo lotto.

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 beni di proprietà di persone fisiche.

Quesito 13

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



Esiste un solo lotto.

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

Valore di mercato per l'intero (bene a):

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00) euro;

Valore di mercato per l'intero (bene b):

€ 57.000,00 (cinquantasettemila/00) euro;

Valore di mercato per l'intero (bene c):

€ 18.000,00 (diciottomila/00) euro;

Valore di mercato per la quota pignorata (bene a):

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

Valore di mercato per l'intero:

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00) euro;

Valore di mercato per la quota pignorata (bene b):

La quota pignorata è pari a 2/6 (1/3) complessivi (stato libero):

Valore di mercato per la quota di 2/6 del bene b:

€ 57.000,00 / 3 = 19.000,00 (diciannovemila/00) euro;

Valore di mercato per la quota pignorata (bene c):

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

Valore di mercato per l'intero:

€ 18.000,00 (diciottomila/00) euro;

Valore di mercato del lotto (libero):

€ 260.000,00 + € 19.000,00 + 18.000,00 = € 297.000,00 (duecentonovantasettemila/00)

Valore di base d'asta :

**€. 262.800,00 (duecentosessantaduemilaottocento/00)
(libero)**



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

Data 07/02/2023

Il C.T.U.
(Geom. Paolo Zeroni)

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

