

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Gen. Esecuzione N. 530/2019

G.E. Dott. Laura D'Amelio

precedente: XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XX

PROSSIMA UDIENZA IL 13/05/2021

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Iacopo Balestri nato a Firenze, il 28 agosto 1973, (C.F. BLSCPI73M28D612P), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4184/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, viale Edmondo de Amicis 99/A, tel e fax 055/245471, è stato nominato C.T.U., notificato alla pec in data 07/02/2020 e, con giuramento in data 07/02/2020, 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'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) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 2)-** riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
- 3)-** indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 4)-** fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **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'aiuto 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 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, acquistare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

8)- **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

9)- verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e delle 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 presenza 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 ed analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali etc.

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

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

In caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c. dall'art 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078;

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

13)- Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)

14- L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto da schema allegato indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello 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° (avviso di inizio operazioni peritali).



RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato i sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto ha redatto, in base ai quesiti che gli sono stati posti, 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) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- **Beni oggetto di pignoramento**

Vista la tipologia dei beni si ritiene di suddividere in 3 Lotti come segue:

LOTTO N. 1

Fabbricato produttivo con annesso appartamento per civile abitazione e terreno a parcheggio posto nel Comune di Certaldo (Fi), via Antonio Meucci nc. 11.

- **Confini:**
 - Fabbricato produttivo ed appartamento: in senso orario Via Antonio Meucci, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXX e proprietà XXXX, s.s.a..
 - Area a parcheggio: in senso orario Via Antonio Meucci, proprietà XXXXXXXX-XXXXX, proprietà XXXXXXXX s.a.s., s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati di Certaldo, il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato a XXXXXXXX con sede in XXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX), e rappresentato nel foglio di mappa n. XX come segue:



- Appartamento dalla particella XX, subalterno XX, Via Antonio Meucci nc. 11, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 147, rendita catastale €. 511,29;
- Fabbricato produttivo dalla particella XX, subalterno XX, categoria D/7 con rendita catastale di Euro 3.790,79;
- Area a parcheggio è descritta al Catasto Terreni dello stesso comune nel foglio di mappa XX dalla particella XXX, con qualità seminativo arborato di classe 3, di are 1 e centiare 98 (mq. 198) e con i redditi Dominicale di Euro 0,72 ed Agrario di Euro 0,51.
Per detta area necessita effettuare aggiornamento catastale, per inserimento in atti della tettoia e passaggio al catasto fabbricati dell'area e tettoia (necessita tipo mappale e docfa)

In riferimento all'art. 19, comma 14, del D.L. n 78/2010, convertito in L. 122/2010, si dichiara che i dati, relativi all'appartamento e al fabbricato produttivo, catastali sopra indicati, le planimetrie depositate al catasto, sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto degli immobili, eventuali imprecisioni grafiche, apertura di porta interna, sono riconducibili alla casistica prevista dalla circolare 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio, in quanto tali imprecisioni non comportano variazione di classe, consistenza e rendita.

Per quanto concerne l'area a parcheggio, necessita effettuare l'aggiornamento catastale per inserimento in atti della tettoia e passaggio all'urbano dell'intera unità (tipo mappale e docfa)

LOTTO N. 2

Appartamento per civile abitazione posto nel comune di Certaldo, via Felice Cavallotti nc. 192, piano primo.

- **Confini:** Scale condominiali, proprietà XXXXXX, resede a comune/via Felice Cavallotti, proprietà XXXXX, s.s.a..

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati di Certaldo, il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato a XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XX il XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione dei beni; rappresentato nel foglio di mappa n. XX dalla particella XXX, subalterno XX, Via Felice Cavallotti nc. 192, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 114, rendita catastale €. 604,25;

In riferimento all'art. 19, comma 14, del D.L. n 78/2010, convertito in L. 122/2010, si dichiara che i dati catastali sopra indicati, la planimetria depositata al catasto, sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto degli immobili, eventuali imprecisioni grafiche, apertura di porta interna, sono riconducibili alla casistica prevista dalla circolare 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio, in quanto tali imprecisioni non comportano variazione di classe, consistenza e rendita.

LOTTO N. 3

Box Auto, via Felice Cavallotti nc. 192, piano terreno.

- **Confini:** Resede a comune, proprietà XXXXXXXXXXXX, s.s.a..

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati di Certaldo, il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato a XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, quali coniugi in comunione dei beni, e rappresentato nel foglio di mappa n. XX dalla particella XXX subalterno XX Via Felice Cavallotti nc. 192,



piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 10, superficie catastale mq. 10, rendita catastale €. 36,15.

In riferimento all'art. 19, comma 14, del D.L. n 78/2010, convertito in L. 122/2010, si dichiara che i dati catastali sopra indicati, la planimetria depositata al catasto, sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto degli immobili, eventuali imprecisioni grafiche, apertura di porta interna, sono riconducibili alla casistica prevista dalla circolare 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio, in quanto tali imprecisioni non comportano variazione di classe, consistenza e rendita.

Ad eccezione di un piccolo soppalco in legno che deve essere smontato per dare la corrispondenza.

Corrispondenza con il pignoramento dei lotti

- I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 19/12/2019 Reg. Part. 7936 corrispondono all'identificazione catastale dei beni.

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 dell'atto di pignoramento

- **Trascrizione Reg. part. 7936 del 19/12/2019** – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 08/11/2019 rep. 11131/2019, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXX), contro:
 - XXXXXXXXXXXXXXXX, NATO A XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX);
 - XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX);
 - XXXXXXXXXXXXXXXX. in Liquidazione , con sede a XXXXXXXX (Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXX)
 - immobili posti in Certaldo:
 - foglio XX particella XXX sub XX, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, via Felice Cavallotti nc. 192 piano primo;
 - foglio XX particella XXX sub XX, categoria C/6, consistenza 10 metri quadrati, via Felice Cavallotti nc. 192 piano terreno;
 - foglio XX particella XX sub X, categoria A/2, consistenza 5,5 vani, via Antonio Meucci nc. 9, piano primo;
 - foglio XX particella XX sub XXX, categoria D/7, via Antonio Meucci nc. 9 piano terreno;
 - Catasto Terreni foglio XX particella XXX , Terreno, consistenza 1 are 98 centiare.

Quesito 3

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Estremi dell'atto di provenienza



LOTTO N. 1

i beni di questo lotto, sono pervenuti con atto di compravendita Notaio Frediani Riccardo del 24/06/1988 rep. 10330 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Volterra il 15/07/1988 al n. 3023 del Registro Particolare.

LOTTI NN. 2 e 3

i beni descritti nei lotti 2 e 3, sono pervenuti con atto di compravendita Notaio Venturini Andrea del 28/07/1981 rep. 390 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Volterra il 04/08/1981 al n. 3672 del Registro Particolare.

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**

LOTTO N. 1

Trattasi di complesso immobiliare composto da una porzione industriale, una a civile abitazione ed una a parcheggio, posto in Certaldo via Antonio Meucci nc. 11, più precisamente:

- Al piano terreno unità industriale composto da sei corpi di fabbrica contigui ed adiacenti fra loro a formare un unico fabbricato, oltre tre uffici, ripostigli, servizi igienico-sanitari ed accessori; nonché resede circostante sul quale insistono due box in lamiera ad uso deposito e cinque piccole tettoie.
- Al piano primo, del solito fabbricato e con accesso dal resede di cui al punto precedente, appartamento composto da quattro vani compresa cucina, oltre accessori (un bagno, ingresso, corridoio di disimpegno un ripostiglio).
- area a parcheggio prospiciente il fabbricato e da esso divisa dalla via Antonio Meucci, con annessa piccola tettoia a sbalzo di circa mq. 25.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica di Certaldo subito a ridosso del centro città (circa 1 km), in una via senza sfondo e di scarsa viabilità.

Nelle vicinanze (circa mt. 200) sono presenti fermate dei mezzi pubblici che portano nel centro di Certaldo, negozi al dettaglio non sono presenti nelle immediate vicinanze ma sono ubicati nel centro città.

Lo stato del complesso immobiliare è in scarso stato di manutenzione, mentre l'appartamento è in normale stato di manutenzione ivi comprese le impiantistiche.

Nel regolamento urbanistico, l'immobile in oggetto è così classificato:

- Unità Produttiva ed abitazione - in zona identificata come "D 0 attività produttiva in zona di tutela storica o ambientale e in presenza di attività produttive dismesse", Art 40 e 41 NTA
- Area a parcheggio – Territorio Rurale (artt. dal 63 al 69 NTA), zona "E1 pc" aree a prevalente funzione agricola delle pendici collinari e del sistema della collina intermedia.



- Lo stato generale esterno del complesso è in scarso stato di manutenzione.
- L'immobile è privo di ascensore.
- Il complesso, al momento dell'accesso, risulta libero.
- Area di sedime del complesso = mq. 1.990,00;
- Area a parcheggio, compresa tettoia = mq. 198,00;
- Area piazzali a servizio dell'immobile in parte con tettoie = mq. 996;
- Superficie utile della parte produttiva compreso uffici (Su) = mq. 815,00;
- Superficie lorda parte produttiva (SL) = mq. 994,00;
- Superficie utile appartamento (Su) = mq. 115,00;
- Superficie lorda appartamento (SL) = mq. 139,00;

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

Superficie commerciale:

- Superficie Produttivo: mq. 994,00 x 1,00 = mq. 994,00;
- Appartamento: mq. 139,00 x 1,00 = mq. 139,00;
- Superficie area scoperte piazzali e parcheggio; mq. 996+mq.198= mq. 1.194 x 0,20 = mq. 238,80, si arrotonda a mq 239,00
- Superficie Commerciale Complessiva mq. (994.00+139.00+239,00) = **mq. 1.372,00.**

LOTTO N. 2

Appartamento facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto in Certaldo, via Felice Cavallotti nc. 192, posto al piano primo, il primo a destra sbarcando a detto piano e composto da quattro vani, compresa cucina, oltre accessori (un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e due terrazze, una prospiciente la via Cavallotti ed una tergale prospiciente il resede a comune)

L'appartamento è ubicato nel centro città; la zona è ben servita da mezzi pubblici e nelle immediate vicinanze sono presenti dei negozi di vendita al dettaglio.

Lo stato dell'appartamento è in normale stato di manutenzione, è presente l'impianto elettrico sotto traccia datato, l'impianto di riscaldamento è di tipo termo singolo.

Nel regolamento urbanistico, l'immobile ricade in zona identificata come "B 1 ambito urbano di prima espansione di cui all'art. n. 39 N.T.A.

- Lo stato generale esterno dell'edificio è in buono stato di manutenzione.
- L'immobile è privo di ascensore.
- L'immobile, al momento dell'accesso, risulta occupato dall'inquilino sig.ra BOGI Luana.
- Superficie utile appartamento (Su) = mq. 88,00
- Superficie lorda appartamento (SL) = mq. 106,00
- Superficie terrazze mq 10,00

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

Superficie commerciale:

- Appartamento: mq. 106,00 x 1,00 = mq. 106,00
- Terrazze: mq. 10 x 0,15 = mq. 1,50
- Superficie commerciale complessiva (106,00+1,50) = mq 107,50



LOTTO N. 3

Trattasi di box auto facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto in Certaldo, via Felice Cavallotti nc. 192.

Più precisamente trattasi del box auto posto al piano terreno con accesso carrabile dal civico 5 della via Fratelli Rosselli, l'ultimo a sinistra entrando nel piazzale di accesso e composto da un unico locale con saracinesca basculante.

Il box auto è ubicato nel centro città; la zona è ben servita da mezzi pubblici e nelle immediate vicinanze sono presenti dei negozi di vendita al dettaglio

Lo stato del box auto è in normale stato di manutenzione, è presente l'impianto elettrico esterno.

Nel regolamento urbanistico, l'immobile ricade in zona identificata come "B 1" ambito urbano di prima espansione di cui all'art. n. 39 N.T.A.

- Lo stato generale esterno dell'edificio è in buono stato di manutenzione.
- L'immobile, al momento dell'accesso, risulta occupato dall'inquilino sig.ra BOGI Luana.
- Superficie utile box auto (Su) = mq. 10,50
- Superficie lorda box auto (SL) = mq. 11,30

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

Superficie commerciale:

- Box auto: mq. 11,30 x 1,00 = mq. 11,30

Quesito 5

provvedere a riferire, **anche con l'aiuto 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 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, acquistare il provvedimento di assegnazione della casa coniugala.

- Gli immobili di cui ai Lotti n. 2 e n. 3 risultano occupati da inquilino sig.ra XXXXXXXXXX con contratto d'affitto registrato all'agenzia delle entrate in data 15/02/2013 con protocollo 655 della durata di anni tre, con decorrenza 11/02/2013 a scadenza 10/01/2016 rinnovato tacitamente per altri due anni, quindi con scadenza 10/01/2022



- **Presentata il 08/01/2015** Servizio di P.I. di Volterra Registro particolare n. 15 Registro Generale n.87,
- **Presentata il 05/032016** Servizio di P.I. di Volterra Registro particolare n. 342 Registro Generale n. 2352,

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;

Per i Lotti n.2 e n. 3, non essendo costituito il condominio non risultano spese straordinarie.

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 ed edificare o del permesso di costruire e delle 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 presenza 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.**

Consultando gli Archivi urbanistici e quelli storici del Comune di Certaldo risulta che:

Per gli immobili di cui al Lotto n. 1 risulta:

- In data 31/08/1968 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 2181 per edificazione del fabbricato compreso l'appartamento;
- In data 15/03/1969 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 2261 quale variante alla Licenza Edilizia n. 2181/68;
- In data 14/01/1971 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 2560 quale variante alla Licenza Edilizia n. 2261/1969;
- In data 20/11/1971 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 2704 per ampliamento parziale;
- In data 13/02/1976 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 3348 per esecuzione di recinzione;
- In data 04/05/1976 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 3387 per variante alla Licenza Edilizia 3348 del 13/02/1976;
- In data 07/07/1976 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 3425 per modifiche interne e costruzione camera di combustione;
- In data 28/03/1979 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 430 per ampliamento;



- In data 28/07/1986 con prot. 12684 posizione C.2419 è stata presentata domanda di condono edilizio per ampliamento appartamento, ad oggi la pratica “onerosa” risulta da completare per il rilascio della relativa concessione a sanatoria;
- In data 28/07/1986 con prot. 12684 posizione C.2420 è stata presentata domanda di condono edilizio per difformità prospettiche alla Licenza Edilizia n. 2560 del 14/01/1971, ad oggi la pratica “gratuita” risulta da completare per il rilascio della relativa concessione a sanatoria;
- In data 28/07/1986 con prot. 12684 posizione C.2421 è stata presentata domanda di condono edilizio per difformità prospettiche alla Licenza Edilizia n. 2704 del 20/11/1971, ad oggi la pratica “gratuita” risulta da completare per il rilascio della relativa concessione a sanatoria;
- In data 28/07/1986 con prot. 12684 posizione C.2422 è stata presentata domanda di condono edilizio per aumenti di superficie e volume rispetto alla Licenza Edilizia n. 2704 del 20/11/1971, ad oggi la pratica “onerosa” risulta da completare per il rilascio della relativa concessione a sanatoria;
- In data 28/07/1986 con prot. 12684 posizione C.2423 è stata presentata domanda di condono edilizio per aumenti di superficie e volume rispetto alla Licenza Edilizia n. 430 del 28/03/1979, ad oggi la pratica “onerosa” risulta da completare per il rilascio della relativa concessione a sanatoria;
- In data 28/07/1986 con prot. 12684 posizione C.2424 è stata presentata domanda di condono edilizio per difformità prospettiche alla Licenza Edilizia n. 430 del 28/03/1979, ad oggi la pratica “gratuita” risulta da completare per il rilascio della relativa concessione a sanatoria;
- Asseveramento Opere interne all’appartamento presentato in data 22/07/1986 con protocollo n. 12256 posizione n. 139;
- In data 17/03/1987 è stata rilasciata Autorizzazione n. 1058 per l’esecuzione di lavori di pavimentazione del resede e tinteggiatura facciate;
- In data 06/06/1988 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia in sanatoria ai sensi Art, 13 L.47/85, per la realizzazione di due tettoie;
- In data 13/06/1988 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia per sbancamento e costruzione di muro a retta, relativo all’area a parcheggio antistante il fabbricato;
- In data 28/02/1995 con prot. 3037 posizione C.234 è stata presentata domanda di condono edilizio per costruzione di due tettoie, per la quale il Comune di Certaldo ha rilasciato la relativa Concessione a Sanatoria n. 18/99 del 16/03/99;
- In data 24/02/1999 con protocollo 2564 è stata presenta D.I.A. pratica 104/99 per realizzazione di bagni e spogliatoi;
- In data 14/06/1999 con protocollo 9175 è stata presenta D.I.A. pratica 381/99 quale variante alla realizzazione di bagni e spogliatoi;
- In data 30/06/2003 con protocollo 12272 è stata presenta D.I.A. pratica 321/03 per la realizzazione di muro di confine;
- In data 04/10/2005 con protocollo 19906 è stata presenta D.I.A. pratica 465/05 per la realizzazione di tettoia a sbalzo nell’area a parcheggi antistante il fabbricato;

Per gli immobili di cui al Lotto n. 2 e n. 3 risulta:

- Che l’intero immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 1265 rilasciata in data 17/03/1964;
- Lo stato attuale delle unità immobiliari di cui ai lotti n. 2 e n. 3 è antecedentemente al 01/09/1967;
- Non risulta rilasciata alcuna pratica di abitabilità/agibilità.



Dalla comparazione dei suddetti atti con lo stato attuale dell'unità immobiliare si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Nel lotto n. 3, box auto risulta posto in opera un soppalco in legno; detto manufatto deve essere smontato, pertanto va previsto lo smontaggio ed l'allontanamento dei materiali. Per detti lavori è stimabile una spesa complessiva di Euro 700,00 (compreso smontaggio, accatastamento, trasporto a terra ed allontanamento).

Quesito 10

indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed 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 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.

LOTTO N. 1

Immobili di caratteristiche simili a questa unità immobiliare, vengono trattati nella zona tra i 180,00 ed i 600,00 euro al mq; questi dati sono stati tratti consultando le seguenti agenzie immobiliari e portali: Immobiliare.it, casa.it, idealista.it,

Dalla consultazione della banca dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2020 semestre 2, risulta un valore medio 525,00 euro al mq.; detti valori sono riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale;

Tenendo conto che :

- La superficie commerciale è pari a mq. 1.372,00;
- Lo stato di manutenzione è scadente;
- Lo stato di possesso è da considerarsi libero;
- Che le spese per aggiornamento catastale area a parcheggio è di euro 1.500,00
- Che il valore medio al mq. preso in considerazione in base all'analisi di cui sopra è di euro 300,00 €/mq.

Valore di mercato per l'intero :

mq. 1.372,00 x 300,00 €/mq = 411.600,00 €

Valore di mercato per la quota pignorata :

La quota pignorata è pari all'intero :

€ 411.600,00 (quattocentoundicimilaseicento/00).

LOTTO N. 2



Immobili di caratteristiche simili a questa unità immobiliare, vengono trattati nella zona tra i 1.100,00 ed i 1.600,00 euro al mq; questi dati sono stati tratti consultando le seguenti agenzie immobiliari e portali: Immobiliare.it, casa.it, idealista.it, Dalla consultazione della banca dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2020 semestre 2, risulta un valore medio 1.200,00 euro al mq.; detti valori sono riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale;

Tenendo conto che :

- La superficie commerciale è pari a mq. 107,50;
- Lo stato di manutenzione è normale;
- Lo stato di possesso, attualmente occupato, è da considerarsi libero data la scadenza contrattuale al 10/01/2022, e la volontà di non voler rinnovare il contratto da parte dell'inquilino;
- Che il valore medio al mq. preso in considerazione in base all'analisi di cui sopra è di euro 1.200,00 €/mq.

Valore di mercato per l'intero :

mq. 107,50 x 1.200,00 €/mq = 129.000,00 €

Valore di mercato per la quota pignorata :

La quota pignorata è pari all'intero :

€ 129.000,00 (centoventinovemila/00).

LOTTO N. 3

Immobili di caratteristiche simili a questa unità immobiliare, vengono trattati nella zona tra i 900,00 ed i 1.300,00 euro al mq; questi dati sono stati tratti consultando le seguenti agenzie immobiliari e portali: Immobiliare.it, casa.it, idealista.it, Dalla consultazione della banca dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2020 semestre 2, risulta un valore medio 800,00 euro al mq.; detti valori sono riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale;

Tenendo conto che :

- La superficie commerciale è pari a mq. 11,30;
- Lo stato di manutenzione è normale;
- Lo stato di possesso, attualmente occupato, è da considerarsi libero data la scadenza contrattuale al 10/01/2022;
- Che le spese di ripristino ammontano ad Euro 700,00;
- Che il valore medio al mq. preso in considerazione in base all'analisi di cui sopra è di euro 1.100,00 €/mq.

Valore di mercato per l'intero :

mq. 11,30 x 1.100,00 €/mq = 12.430,00 €

Valore di mercato per la quota pignorata :

La quota pignorata è pari all'intero :

€ 12.430,00 (dodicimilaquattrocentotrenta/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, lo stato di occupazione, le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica si determina che il presumibile valore di base d'asta possa ammontare a:

LOTTO N. 1

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , **il valore a base d'asta** è pari a
 $411.600,00 - 10\% = \text{€} . 370.440,00$

che si arrotonda per eccesso ad euro € 370.500,00
(trecentosettantamilacinquecento/00).

LOTTO N. 2

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , **il valore a base d'asta** è pari a
 $129.000,00 - 10\% = \text{€} . 116.100,00$

che si arrotonda per difetto ad euro € 116.000,00 (centosedicimila/00).

LOTTO N. 3

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , **il valore a base d'asta** è pari a
 $12.430,00 - 10\% = \text{€} . 11.178,00$

che si arrotonda per difetto ad euro € 11.000,00 (undicimila/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 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;

L'unità immobiliare può essere venduta per intero.

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

Lotto n. 1

Il bene è di proprietà di persona giuridica pertanto soggetto a IVA.

Lotti nn. 2 e 3



Il bene è di proprietà di persona fisica pertanto non soggetto ad IVA.

Quesito 13

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

LOTTO N. 1

Lo stato dell'immobile è da considerarsi libero.

pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- **Valore di mercato:**
- € 411.600,00 (quattrocentoundicimilaseicento/00)
- **Valore di quota pignorata:**
- € 411.600,00 (quattrocentoundicimilaseicento/00)
- **Valore di base d'asta :**
- €. 370.000,00 (trecentosettantamila/00)

LOTTO N. 2

Lo stato dell'immobile è da considerarsi libero.

pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- **Valore di mercato:**
- € 129.000,00 (centoventinovemila/00)
- **Valore di quota pignorata:**
- € 129.000,00 (centoventinovemila/00)
- **Valore di base d'asta :**
- €. 116.000,00 (centosedicimila/00).

LOTTO N. 3

Lo stato dell'immobile è da considerarsi libero.

pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- **Valore di mercato:**
- € 12.430,00 (dodicimilaquattrocentotrenta/00)
- **Valore di quota pignorata:**
- € 12.430,00 (dodicimilaquattrocentotrenta/00)
- **Valore di base d'asta :**
- €. 11.000,00 (undicimila/00).

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

Data 26/04/2021

Il C.T.U.
(Geom. Iacopo Balestri)

Allegati:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - visure ipotecarie e copia contratto locazione;
- allegato 4 – verbali sopralluogo, comunicazioni

