

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

Proc. N. 48 2023 R.G.

Promosso da XXXXXXXX XXX XXX

Contro XXXXXX XXXXX XXXXI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Arch. Gianna Campolmi, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 3405 e iscritta all'albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze al n. 2778, con studio in Firenze, via dei Pilastri, 33 è stata nominata CTU nella procedura in epigrafe, in data 19/04/2023, con giuramento in data 21/04/2023, dal G.E. dell'esecuzione immobiliare n. 48 2023 R.G. Dott.ssa Giovanna Mazza.

Il Giudice ordinava all'esperto:

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



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

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

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

e poneva all'esperto il segunte quesito:

1. identificare il bene 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 evidenziato, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificati l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 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 immobili 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, comma3, 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, vicoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande 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 procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizione 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 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 bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima 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, procedendo in tale ultimo caso 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 lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

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

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria

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

15. effettuare almeno 30 giorno prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DAI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mazzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

SCHEMA DELLA RELAZIONE:

1 PREMESSA

2 RISPOSTA AL QUESITO

3 ALLEGATI:

3.1 Allegato: Raccomandate e ricevute, Verbali, Corrispondenza,

3.2 Allegato: Visure, Ispezioni Ipotecarie, Planimetrie, Estratto di Mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni.

3.3 Allegato: Atto di provenienza 2009.

3.4 Allegato: Fotografie

3.5 Allegato: estratto P.O. normativa vigente-Comune di Figline e Incisa Valdarno

+ Tabella riepilogo Lotto 1

+ Attestazione invio raccomandata eseguita

1 PREMESSA

La sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare i documenti depositati ex art.567, Il co, c.p.c., ha concordato col custode la data del sopralluogo e avvisato, con raccomandata A.R. del 28/04/2023, l'esecutata di aver ricevuto la nomina di CTU, dell'avvenuta nomina di un custode giudiziario e dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo in data 29/05/2023, ore 9,30, avvisando anche le parti e il custode a mezzo email/email pec. In data 04/05/2023. La raccomandata A.R. del 28/04/2023, inviata all'esecutata, è stata resa al mittente in data 11/05/2023.



In data 29/05/2023 la CTU si è recata egualmente in via Fiorentina, 31 per il sopralluogo, unitamente al custode Isveg s.r.l.; l'esecutata non era presente e non è stato possibile accedere ai luoghi. Sono stati affissi avvisi al cancello e redatto verbale (vedi All.3.1).

In data 29/05/2023 la CTU si è recata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, dove ha potuto consultare gli atti di provenienza dei beni pignorati, che non ne ha rilasciato copia. Per questo motivo la CTU ha reperito l'atto di provenienza del 2009 presso il Notaio XXXX XXXXXX (All. 3.3).

In data 07/06/2023 la CTU ha inviato una seconda raccomandata A/R all'esecutata, per comunicare un nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro, se necessario, concordato col custode giudiziario, per il giorno 21/06/2023 alle ore 14,30.

In data 21/06/2023 si è svolto il secondo sopralluogo, unitamente al custode Isveg. L'esecutata è risultata irreperibile; pertanto si è proceduto all'apertura forzata delle porte, con l'aiuto del fabbro, ed è stato possibile accedere ai luoghi e procedere alle operazioni di rito di rilievo grafico e fotografico. Del tutto è stato redatto verbale.

La raccomandata A.R. del 07/06/2023, inviata all'esecutata, è stata resa al mittente in data 27/07/2023. (vedi All. 3.1)

In data 21/07/2023 la CTU si è recata al Comune di Figline e Incisa Valdarno, sede di Incisa, all'ufficio Archivio pratiche edilizie, urbanistiche e condoni, dopo avere fatto richiesta di accesso agli atti e visura, per la consultazione delle pratiche edilizie relative agli immobili di cui si tratta. (vedi punto 2.9)

2 RISPOSTA AL QUESITO:

2.1 Il bene oggetto di pignoramento è una proprietà consistente in tre unità immobiliari, di cui: una di civile abitazione al piano primo (sub n. 509, v. punto 2.2), comprendente una terrazza e loggia, nonché un resede esclusivo, e provvista di scala di accesso indipendente dal piano strada; un garage al piano terra (sub n. 508); una cantina parimenti al piano terra (sub n. 511).

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e anche la descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento; vi è corrispondenza tra le planimetrie dell'immobile depositate al catasto (All. 3.2) e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato.

Si fa presente che l'atto di provenienza di cui al successivo punto 2.3 precisa che nella vendita è compresa, tra l'altro, "la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni", omettendo tuttavia di fornire un elenco delle medesime. Dall'esame dello stato dei luoghi si evince che tale previsione deve riguardare almeno il "passaggio a comune" evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale allegato, privo di numero di sub, da ritenersi necessariamente e inscindibilmente legato alla cantina (sub n. 511) in quanto ne costituisce l'unico accesso (All.3.2).

Si fa inoltre presente, per completezza di informazione, che nella cucina dall'appartamento (sub n. 509) è presente un piccolo sportello, posto in alto, sulla parete di fondo della cucina (All.3.4), che si apre su un'intercapedine (sottotetto non praticabile) sovrastante l'unità immobiliare adiacente. L'atto di provenienza di cui al punto 2.3: (a) non include tale intercapedine nel compendio ceduto; (b) non dà atto dell'esistenza di servitù di passo afferenti alla medesima.

2.2 L'atto di pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene: Atto Giudiziario Repertorio 938 del 27/01/2023 UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FIRENZE CF XXXXXXXXXXXX, trascrizione del pignoramento presso la conservatoria del R.R. del 24/02/2023 – Registro particolare 5437 Registro Generale 7371, immobili in Comune di Incisa e Figline Valdarno, catasto fabbricati:

Immobile n. 1: Foglio 6 particella 15 sub. 509 consistenza 6 vani, A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, via Fiorentina Incisa n. civico 31

Immobile n. 2: Foglio 6 particella 15 sub. 508, C6 – STALLE; SCUDERIE; RIMESSE; AUTORIMESSE, via Fiorentina Incisa



Immobile n. 3: Foglio 6 particella 15 sub. 511, C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, via Fiorentina Incisa n. civico 35

A favore: XXXXXXXX XXXX Milano CF: XXXXXXXXXXXX - Contro: XXXX XXXXXX XXXXX nata a Firenze il XX/XX/XXX CF: XXXXXX XXXXX XXXXX.

Per completezza di informazione si riporta che, dagli accertamenti catastali fatti dalla CTU (All.3.2), risulta la proprietà di 1/1, intestata all'esecutata, di un immobile catastale a catasto terreni così rappresentato:

Comune di Figline e Incisa Valdarno (M321B) (FI) Sezione Incisa Valdarno Foglio 6 Particella 269.

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,47 – agrario Euro 0,30 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1, Superficie 82 mq. Intestato a XXXX XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Firenze (FI) il XX/XX/XXXX Diritto di proprietà 1/1 – deriva da: Atto del 04/08/2009 Pubblico ufficiale XXXXXX XXXX Sede XXXXXXXX (FI) Repertorio n. 3477 – COMPRAVENDITE Nota presentata con Modello Unico n. 23489.1/2009 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 11/08/2009 (Vedi All. 3.3). Si fa presente che l'immobile catastale Foglio 6 Particella 269 sopra descritto non risulta pignorato e non fa parte del compendio oggetto della presente relazione.

2.3 Atto di provenienza del 2009, acquisito dalla CTU (All. n. 3.3):

ATTO NOTAIO XXXXXX XXXX - Compravendita - Repertorio n. 3477 - Raccolta n. 2911 - Registrato a FIRENZE 1 il 10/08/2009 N° 10415 Serie 1T e trascritto presso Agenzia del Territorio di Firenze il 11/08/2009 Reg. Gen. 36275 Reg. part. 23489.

2.4 La proprietà si trova nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, in località Palazzolo, località collinare che si raggiunge dalla SP1 (Via Fiorentina, Incisa). Dalla via si accede a una corte pubblica (catastralmente identificata al Catasto terreni al Foglio 6, particella 16 - corte urbana - mq. 81), all'interno della quale si trovano le tre unità immobiliari oggetto della presente perizia (abitazione, cantina e garage), collegate strutturalmente ad un più ampio fabbricato con fronte sulla strada. Più precisamente, al piano terra si trovano il garage, a cui si accede dalla corte medesima, e la cantina, a cui si accede da un passaggio a comune laterale rispetto al garage. A sinistra dell'ingresso del garage si trova la scala esterna, già menzionata, che porta al primo piano. Da essa si accede al resede esclusivo e con pochi gradini si arriva alla terrazza con loggia e all'ingresso dell'appartamento.

Tutta la proprietà è in uno stato di conservazione scadente, dovuto al fatto che l'immobile è in stato di abbandono, probabilmente da molti anni. Il fatto che non sia stato abitato da tempo ha inciso sullo stato di conservazione delle tre unità immobiliari, appartamento, garage, cantina, e degli spazi esterni (All. 3.4).

Il garage, che risulta finito al grezzo, presenta tracce di umidità, e similmente la cantina. Anche l'appartamento al primo piano ha parti di intonaco ammalorate, sia all'interno che all'esterno, qualche fessurazione nella stanza soprastante il passaggio a comune (All. 3.4), macchie di umidità all'interno delle stanze, dovute alla mancata aerazione e a qualche infiltrazione. L'immobile inoltre ha subito un incendio sul lato tergale, con conseguente bruciatura di una persiana e una finestra; sono rimaste tracce di nero-fumo sia all'esterno, sulla parete e sul sotto-gronda, sia all'interno di una delle stanze con affaccio sul retro.

La parte esterna, resede esclusivo dell'appartamento, è completamente invasa dalla vegetazione spontanea. Le facciate sono finite con intonaco tipo grezzo colorato. Il tetto è a falde, tradizionale con coppi e tegole. Buona l'illuminazione dell'appartamento, con affacci sull'esterno; solo la cucina ha una finestra alta che si affaccia su un cortile interno, ma è abbastanza luminosa.

L'appartamento al primo piano, con porta di ingresso sulla terrazza, è composto da sei vani, e precisamente da un ampio ingresso su cui si aprono le altre stanze (cucina e tre camere). Vi sono poi un bagno e un antibagno, quest'ultimo accessibile sia da una porta esterna che si apre sulla terrazza, sia da una porta interna collegata con una delle camere.

Per quanto riguarda le finiture, le stanze sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti sono misti con mattonelle in ceramica e mattonelle in graniglia, il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Gli infissi e le porte sono in legno, tranne la porta esterna dell'antibagno che è in alluminio e vetro.



L'impianto elettrico è datato, da revisionare o sostituire per adeguarlo alla normativa vigente; l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia Riello a gasolio (All. 3.4). La caldaia è posizionata in un angolo della cantina, al piano terra, dove è stato realizzato un locale tecnico con due tramezzi addossati alle pareti esistenti; da qui, lungo il perimetro dell'intradosso del solaio soprastante, si dipartono le tubazioni di distribuzione ai termosifoni, che si trovano nell'appartamento al piano primo, esattamente sopra il locale cantina. Il termostato Riello si trova nell'ingresso dell'appartamento al piano primo. L'impianto non è a norma e deve essere revisionato o sostituito per l'adeguamento alla normativa vigente. Nel bagno si trova uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda (All.3.4).

2.5 L'immobile risulta libero e, come si è detto sopra, disabitato da molti anni.

2.6 La CTU non ha riscontrato l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere tra quelli elencati nel punto 6 del quesito.

2.7 Per quanto riguarda le formalità, pignoramenti e trascrizioni, etc., che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili agli acquirenti al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, dalle risultanze dei documenti agli atti e dalle risultanze degli accertamenti della CTU, (Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare), risulta quanto segue:

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2009 – Registro Particolare 6064 Registro Generale 36276

Pubblico Ufficiale XXXXX XXXX Repertorio 3478/2912 del 04/08/2009)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Incisa in Valdarno (FI)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2016 - Registro Particolare 488 Registro Generale 3455

Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXX XXXXX X.X.X. Repertorio 1581/4116 del 29/01/2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Immobili siti in BAGNO A RIPOLI(FI), FIGLINE E INCISA VALDARNO(FI)

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2023 – Registro Particolare 5437 Registro Generale 7371

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 938 del 27/01/2023

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FIGLINE e INCISA VALDARNO(FI)

Alla data del 28 settembre 2023 risulta alla CTU che non sussistono altre formalità pregiudizievoli oltre quelle riportate in Relazione e che l'esecutata sig.ra XXXXXX XXXXX XXXX risulta tuttora residente nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, via Fiorentina 31, località Palazzolo.

2.8 La CTU non ha contezza di spese fisse di gestione o manutenzione, né risulta l'esistenza di un condominio.

2.9 L'edificio di cui si tratta, dove sono collocati gli immobili oggetto della presente relazione, è di antica costruzione, realizzato prima del 1967. Dagli accertamenti presso il Comune di Figline e Incisa Valdarno, presso l'Archivio pratiche edilizie, urbanistiche e condoni ex Comune di Incisa Valdarno, sede di Incisa, la CTU ha potuto consultare le seguenti pratiche edilizie (in precedenza richieste dalla CTU allo stesso ufficio Archivio) presentate al Comune fino ad oggi, relative agli immobili del compendio pignorato:

- Permesso di costruire pratica n. 108 protocollo n. 3717 del 28/10/1966 rilasciato il 17/01/1967, per la costruzione di un piccolo magazzino.
- Autorizzazione dell'11/04/1978 per opere di manutenzione facciate, domanda prot. Generale n. 1270 del 01/04/78.
- Richiesta parere preventivo per ristrutturazione con cambio di destinazione. Pratica n.68/10 protocollo 5214 del 20/10/2010.



- Richiesta parere preventivo per ristrutturazione del magazzino e del garage da trasformare in ristorante fino a 30 posti tavola. Pratica n. 185/10 protocollo n. 14537 del 12/11/2010.
- Comunicazione parere favorevole della Comm. Comunale per il Paesaggio su istanza edilizia. Pratica 185/10 prot. N. 14537 del 09/12/2010.

Non è stato possibile reperire il Certificato di Abitabilità (richiesto dalla CTU all'ufficio Archivio) presso il Comune.

Ugualmente, non è stato possibile reperire la Comunicazione al Sindaco del 04/02/2009 per cambio di destinazione da stalla a magazzino, senza opere,... (riportata nell'Atto di Provenienza del 2009, All. 3.3, e richiesta dalla CTU al medesimo ufficio Archivio).

Destinazione Urbanistica:

Dalla consultazione del PIANO OPERATIVO del Comune di Figline e Incisa Valdarno, la CTU riporta quanto segue in merito alla normativa vigente sull'area territoriale di ambito dell'edificio di cui si tratta:

Aree urbane: tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di bassa e media collina U2.1

Interventi: disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Zone territoriali omogenee B

Art. 63 Tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di bassa e media collina (U2.1)

(Vedi All. 3.5).

La CTU ha potuto verificare, in sede di sopralluogo, la rispondenza delle planimetrie delle tre unità immobiliari di cui si tratta allo stato dei luoghi, e ne ha anche potuto constatare la rispondenza urbanistica.

- Le tre unità immobiliari risultano conformi urbanisticamente.
- Le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari risultano conformi allo stato dei luoghi

2.10 Per la stima del valore di mercato del compendio oggetto della relazione, la CTU si è orientata, nella ricerca di dati, su beni comparabili a quelli in oggetto nella zona, consultando i siti internet delle agenzie immobiliari e i prezzi di mercato di beni simili soggetti a vendite forzate; ha poi consultato i valori immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia Entrate dichiarati nella zona di interesse, non trovando dati sufficienti di comparabili, vista la scarsa densità di immobili nella zona in cui si trovano i beni oggetto di perizia e la loro peculiarità.

Detto questo, La CTU ha consultato la Banca dati delle quotazioni immobiliari-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, per le zone periferiche del comune di insediamento, un valore di mercato al mq. compreso tra un minimo di 1.200,00 euro e un massimo di 1.600,00 euro, per abitazioni civili con normale stato conservativo (Anno 2022, secondo semestre, ultima quotazione disponibile).

La CTU, considerate le condizioni degli immobili, da valutare come scadenti anziché normali, e d'altro canto le caratteristiche della zona in cui essi si trovano e i servizi disponibili, in particolare la vicinanza al collegamento autostradale (Casello A1 Incisa Reggello), la vicinanza ai centri commerciali, la presenza di parcheggio pubblico e di aree a verde, ritiene nel complesso congruo un valore di stima pari a Euro/mq 1.250,00.

Sulla base delle misure di rilievo, si riportano di seguito le superfici dei singoli locali dell'appartamento, del resede esclusivo, degli elementi di ornamento (terrazza e loggia) al primo piano, dei locali pertinenziali accessori (garage e cantina) al piano terra.

Comune di Figline e Incisa Valdarno

- Civile Abitazione, via Fiorentina Incisa, 31 piano primo - F.6 - part. 15 - sub. 509
- Garage, via Fiorentina Incisa, piano terra - F.6 - part.15 - sub 508
- Cantina, via Fiorentina Incisa, 35 - piano terra - F.6 - part. 15 - sub. 511



Descrizione	Sup. netta mq	H mtl	Coefficiente di omogeneizzazione	Sup.omogeneizzata mq	Superficie Totale Sup.netta+Sup.omogeneizzata mq
Ingresso	11,90	2,75	1		
Camera 1	12,20	2,65	1		
Cucina	9,00	3,65	1		
Camera 2	16,10	2,95	1		
Camera 3	10,50	2,80	1		
Bagno	5,40	2,40	1		
Antibagno	4,90	/2,70	1		
Terrazza e Loggia	14,30		0.30	4,30	
Resede esclusivo	14,00		0.10	1,40	
Garage	18,00	3,65	0.60	10,80	
Cantina	47,00	3,60	0.60	28,20	
					114,70

La superficie è calcolata con coefficiente 1 per i locali dell'abitazione; con i coefficienti assegnati in tabella per le superfici di ornamento collegate con l'abitazione (0,10 resede e 0,30 terrazza e loggia), nonché per pertinenze/accessori (0,60 garage e cantina).

La superficie dei beni risulta di mq. 115,00 circa (superficie netta + superficie omogeneizzata)

La superficie commerciale risulta di mq. 140,00 circa.

Valore di mercato dei beni mq 140,00 x 1.250,00 euro/mq = 175.000,00 euro.

Visto lo stato dei beni, da ristrutturare, la CTU ha considerato di attribuire un coefficiente di merito in quota percentuale di -15% ottenendo:

Valore di mercato 175.000,00 euro -15% = 148.750,00 euro, valore che viene arrotondato a 150.000,00 euro

Si ritiene pertanto che il più probabile Valore di mercato del Lotto 1, libero, sia pari a 150.000,00 euro

2.11 La sottoscritta CTU ha determinato il prezzo a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento applicando una diminuzione del prezzo stimato in regime di libero mercato; la diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- assenza di garanzia di vizi;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- difficoltà e/o impossibilità di visita del bene, etc.



In base a questi parametri si è applicata dunque una diminuzione pari al 10%:

Il prezzo a base d'asta per il Lotto1, libero, risulta di 135.000,00 euro

2.12 Date le caratteristiche dei beni pignorati la CTU, non ritiene che si debba procedere ad una divisione in lotti distinti.

Risulta pignorato il diritto di piena proprietà del lotto 1, libero.

2.9 bis Il regime impositivo della vendita, essendo il venditore un soggetto privato, non prevede l'applicazione dell'aliquota IVA.

La sottoscritta CTU, ritenendo di avere svolto l'incarico affidatole, rimette la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 17 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Gianna Campolmi

