



RELAZIONE DI STIMA (VERSIONE EPURATA)



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 244/2023

**UNITA' IMMOBILIARE IN GAMBASSI TERME (FI):
DESTINAZIONE DI RESIDENZA PIANO SECONDO**

e

**RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA
VIA DELLE CAMPANE N. CIV. 1
(LOTTO UNICO)**

Firenze, 4 ottobre 2024

(Arch. Francesco Colapietro)





TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura: R.G. n. 244/2023



**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA ROMANA
BISEGNA;**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arc. FRANCESCO COLAPIETRO;

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO (Appartamento + Ripostiglio)

Il sottoscritto Architetto Francesco Colapietro nato a Pistoia il 1° febbraio 1962, con studio in Firenze via Federico Tozzi n. civ. 4; Codice fiscale CLPFNC62B01G713Q, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 4172 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 4144, a seguito dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rassegna la presente perizia in merito ai quesiti proposti;

Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti: provveda l'esperto 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'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 comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero 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 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 come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);





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

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo 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.

14. **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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo e acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, ha effettuato comunicazione scritta, sia dell'incarico ricevuto, sia della data del sopralluogo, avendo avuto cura di informare l'incaricato IS.Ve.g. alla vendita e per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno n. 15334932557-7 del 27 giugno 2024 al Signor [REDACTED]



[REDACTED]
fissando il sopralluogo per il giorno 16 luglio 2024.

A tale proposito si fa presente che le raccomandate con ricevuta di ritorno del 27 giugno 2024 non risulta essere stata ritirata dalla proprietà essendo stata rispedita al mittente e che in virtù della mancata presenza al sopralluogo da parte del debitore, stante i contatti telefonici intercorsi con il medesimo, in accordo con il custode nominato Is.Ve.g., è stato fissato ulteriore sopralluogo per il giorno 16 settembre 2024 alle ore 9:30, comunicazione inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno n. 14622388869-7 del 25 luglio 2024 e a mezzo comunicazione posta elettronica certificata all'indirizzo [REDACTED] delle ore 20:01 del giorno 26 luglio 2024.

Stante quanto sopra, il Signor [REDACTED] si è presentato al nuovo appuntamento presso l'unità immobiliare oggetto di perizia e unitamente al rappresentante dell'Is.Ve.g. [REDACTED], ha presenziato al sopralluogo.

Si allegano copie delle comunicazioni inviate in data 27 giugno 2024 e 25 luglio 2024, oltre che del verbale del sopralluogo datato 16 settembre 2024.

Risposta ai quesiti.

Trattandosi di unità immobiliare (appartamento e ripostiglio) ubicata all'interno del medesimo fabbricato, queste formano un unico lotto, ovvero:

LOTTO UNICO: composto da appartamento di tipo economico al piano secondo e da un ripostiglio al piano terra, unità immobiliari ubicata nel comune di Gambassi Terme in via delle Campane al n. civ. 1.

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 15 giugno 2024





(data del giuramento) e che le medesime, a seguito del sopralluogo del 16 settembre 2024 sono terminate in data 4 ottobre 2024, il C.T.U. riporta quanto segue.

Il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti, effettuava un sopralluogo di visita presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e precisamente in data 16 settembre 2024, coadiuvato dal rappresentante dell'Is.Ve.g il Sig. [REDACTED], al quale è risultata presente la parte eseguita che ha acconsentito all'accesso.

Il Signor [REDACTED] si è dichiarato a conoscenza della questione legata alla proprietà, ricevendo da parte del rappresentante dell'Is.Ve.g. il foglio notizie e consegnando copia delle chiavi dell'appartamento, non quelle del ripostiglio, che però al momento del sopralluogo risultava aperto. Nel corso dell'ispezione il C.T.U. scattava alcune immagini fotografiche, eseguiva i rilievi dell'unità immobiliare, effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia e precisamente in comune di Gambassi Terme, in via delle Campane n. civ. 1 al piano secondo e piano terra.

È stata presentata domanda al comune di Gambassi Terme per la richiesta di visura dei progetti che hanno interessato il fabbricato e l'unità immobiliare;

E' stata fatta richiesta presso l'Archivio Notarile di Firenze dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare.

Sono state effettuate inoltre:



- una visita presso gli uffici comunali dell'Edilizia e dell'Urbanistica del comune di Gambassi Terme, al fine di estrarre copia delle pratiche edilizie relative al fabbricato e alla unità immobiliare;

- effettuata visura presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze per verificare la situazione ipotecaria allo stato attuale al nominativo [REDACTED] [REDACTED] (N.B. la visura è stata effettuata in data 26 luglio 2024);

- effettuata richiesta presso gli uffici dell'anagrafe del comune di Castelfiorentino di certificazioni anagrafiche;

il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili, per poter rispondere compiutamente alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.

Al termine di dette operazioni, il sottoscritto redige la seguente relazione tecnica, in risposta ai vari punti del quesito.

LOTTO UNICO: composto da appartamento al piano secondo + ripostiglio al piano terra, unità immobiliare ubicata nel comune di Gambassi Terme, via delle Campane n. civ. 1.



INDICE QUESITI

1.	Identificazione del bene	12
2.	Estremi atto di pignoramento	14
3.	Estremi atto di provenienza	15
4.	Descrizione dei beni	18
5.	Stato di possesso	23
6.	Elencazione gravami a carico dell'acquirente	24
7.	Elencazione gravami a carico della procedura	25
8.	Situazione condominiale	30
9.	Situazione urbanistica e amministrativa	30
10.	Valore immobili	32
11.	Prezzo a base d'asta	35
12.	Valore immobile in caso di comproprietà	37
13.	Riepilogo	38



1. Identificazione del bene

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;

R. Trattasi di una unità ad uso residenza con annesso ripostiglio, ubicata nel comune di Gambassi Terme in via delle Campane al n. civ. 1, della quale l'appartamento occupa parzialmente il piano secondo e il ripostiglio occupa parzialmente il piano terra del medesimo fabbricato condominiale.

All'Agenzia del Territorio di Firenze, comune di Gambassi Terme, il bene pignorato risulta così individuato, risultando intestato in giusto conto a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietario dell'intera quota, in regime di separazione dei

beni.

Il bene risulta regolarmente censito.

Appartamento e Ripostiglio:

Catasto fabbricati, comune di GAMBASSI TERME (codice D895) Foglio 21 Particella 117 Subalterno 8; via delle Campane n. civ 1, cat. A/3, classe 3[^], consistenza vani 4 superficie catastale mq. 67, totale escluse aree scoperte mq. 67, rendita catastale €. 309,87.

L'unità immobiliare è derivata da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE del 22/07/2010 Pratica n. FI0214898 in atti dal 22/07/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 19662.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2011 Pratica n.



FI0223699 in atti dal 22/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71185.1/2011) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

L'appartamento confina con: via delle Campane, subalterno 7, subalterno 9, particella 116, vano scala condominiale, salvo se altri o migliori confini;

Il Ripostiglio confina con: subalterno n. 6, particella 66, resede condominiale, salvo se altri o migliori confini.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita in data 26 giugno 2024, risulta conforme allo stato di fatto.

Stante quanto sopra, da quanto in atti e dai dati ricavabili dalla visura catastale, il bene risulta individuato e univoco.

2. Estremi atto di pignoramento

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.....);

R. Il bene pignorate corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 20 luglio 2023 n. rep. 7328 di cui alla Nota di Trascrizione presso l'ufficio Provinciale di Volterra n. reg. part. 5924 n. reg. gen. 7969 del 12 settembre 2023, a favore di

e per essa nella sua qualità di mandataria





[REDACTED]
rappresentata a di fesa per delega dall'Avvocato

[REDACTED], per la quota dell'intero della proprietà dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che risulta essere [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente il bene posto in comune di Gambassi Terme (FI) foglio 21, particella 117, sub. 8; via delle Campane n. civ. 1 piano secondo e piano terra.

3. Estremi atto di provenienza

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;

R. Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto a:

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietario dell'intera quota, in regime di separazione dei beni, in forza di atto Dottor STELLA BARTOLETTI Notaio dei distretti riuniti di Firenze, Pistoia e Prato del 12 febbraio 2003 repertorio n. 18694 fascicolo 5694, registrato a Empoli in data 19 febbraio 2003 al n.682 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra di cui alla Nota di Trascrizione n. reg. part. 1073; n. reg. gen. 1622 del 21 febbraio 2003 ceduto da

[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]





4. Descrizione dei beni

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; P

R. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è posto in comune di Gambassi Terme in provincia di Firenze, e sorge all'interno del centro storico del paese in posizione poco distante del Municipio.

L'area in oggetto risulta densamente urbanizzata caratterizzata in parte anche da attività commerciali di vicinato, comunque contraddistinta da una vasta area a verde, come il parco comunale e il centro sportivo, che distano in linea d'aria poco meno di trecento metri dall'appartamento.

Le strade del centro storico risultano strette tra edifici di vecchia costruzione, caratterizzati da facciate in pietra e mattoni, con strade in salita, dove corre tra l'altro la via Francigena, meta di turisti e pellegrini.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare occupa parzialmente il piano secondo





e in parte il piano terra, è distribuito su tre livelli dal piano terra al piano secondo. Risultando costruito in epoca remota, sicuramente antecedente al 1° settembre 1967.

In totale, si contano numero otto unità immobiliari delle quali sette sono rappresentate da appartamenti.

L'aspetto esteriore del fabbricato presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione, che si ritrovano in diversi edifici del centro storico, con facciate prevalentemente a faccia vista, caratterizzate da pietrame e mattoni sodi e solo in parte finite ad intonaco civile.

Le strutture portanti sono in pietrame e mattoni sodi, con tramezzature interne in parte in mattoni sodi ed in minima parte in mattoni forati, di vario spessore e caratteristiche. I solai di piano sono costituiti da travetti in legno e piastrelle di cotto, così come per la copertura con il manto di copertura costituito da coppi ed embrici.

Le scale esterne, l'androne e il vano scala interno a comune, sono altresì realizzati con materiali di buon pregio (pietra per i gradini e mattoni misti a pietrame per le murature, seppur certe recenti introduzioni come per la pavimentazione ceramica dei pianerottoli ne hanno snaturato un po' la tipicità dell'epoca costruttiva.

Il resede a comune, risulta separato da via delle Campane da una alta parete in mattoni a faccia vista, all'interno della quale è stato ricavato un passaggio che termina in sommità con un arco, alla base della quale è posizionato un cancellino in ferro battuto a due ante.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato, risulta appena sufficiente evidenziando la necessità di opere di manutenzione delle



facciate, così come per il sotto-gronda, che per le coperture; anche il vano scala necessita ad opere di manutenzione di tinteggiatura.

Appartamento:

L'accesso all'appartamento che come già detto è posto al piano secondo del fabbricato, avviene attraverso un cancello in ferro al civico numero 1 di via delle Campane, che conduce al resede a comune. Alla destra, da una rampa di scale esterne, si giunge ad un pianerottolo scoperto al piano primo e attraverso un portone, salendo una rampa di scale, si arriva al pianerottolo posto al piano secondo, dal quale da una delle quattro porte di ingresso presenti, ovvero quella posta di fronte alla rampa si accede alla unità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta essere composta da un ingresso-disimpegno, da un piccolo soggiorno-pranzo con in adiacenza la zona cottura, da un servizio igienico e da due camere. L'altezza dei locali, per la particolare conformazione a tetto dell'unità immobiliare e per la presenza di alcuni gradini all'interno, varia in funzione della collocazione rispetto al colmo della copertura e comunque si va da un minimo di ml. 1,75 ad un massimo di ml. 3,10.

Entrando dalla porta di ingresso, attraverso di un piccolo ingresso di circa 1,35 mq. si accede ad un locale adibito a soggiorno-pranzo di superficie di circa mq. 11,50 in adiacenza del quale scendendo di un gradino vi è lo spazio cottura di circa mq. 7,05.

Di fronte all'ingresso vi è un piccolo servizio igienico dotato di box doccia e di finestra a tetto con superficie complessiva di mq. 2,90.

Da un piccolo disimpegno di circa mq. 1,35 scendendo due gradini si





accede ad una camera matrimoniale, di superficie di mq. 15,80.

Dalla parte opposta del soggiorno attraverso una porta, scendendo di un gradino si accede ad una seconda camera più piccola, di circa mq. 10,10.

Complessivamente la superficie interna calpestabile risulta essere di mq. 50,05.

Stante le ridotte dimensione delle finestre, i rapporti illuminanti dei locali, quali soggiorno-pranzo-cottura e le due camere, risultano inferiori ai minimi, anche se in virtù della posizione in alto in cui si trova l'appartamento gli ambienti sono comunque abbastanza luminosi.

L'appartamento nel suo complesso si presenta per finiture e materiali di sufficiente livello, frutto della vetustà e della scarsa manutenzione, anche se l'unità risulta essere stata ristrutturata nei primi anni duemila.

I pavimenti dell'appartamento sono in parte costituiti da parquet per ingresso-soggiorno-pranzo e disimpegno, in parte da piastrelle in ceramica per la zona cottura e per il servizio igienico in parte da mattonelle in cotto per le due camere.

Il rivestimento della zona cottura, dove tra l'altro è posizionata una cucina in muratura, è in piastrelle di ceramica di colore chiaro, mentre nel servizio igienico i rivestimenti sono di colore giallo-verde chiaro.

Le pareti sono caratterizzate da intonaco civile tinteggiate con tempera di vari colori per lo più pastello, tendenti al salmone per l'ingresso-soggiorno-pranzo-cottura, all'arancio per il bagno, all'azzurro per la camera matrimoniale, all'indaco per la camera più piccola. I soffitti sono tinteggiati in tonalità tendente al verde chiaro, mentre per le camere si hanno travi, travicelli in legno con pianelle di cotto a vista.



Gli infissi esterni sono in essenza di legno verniciati di bianco con vetri singoli prive di persiane o avvolgibili. Le porte interne sono verniciate di colore chiaro di tipo classico tamburate. All'ingresso dell'appartamento vi è un portoncino tamburato in legno di tonalità media, privo di blindatura.

Per quanto attiene al servizio igienico, questo è dotato di lavabo con vaso a cassetta alta, bidet in ceramica bianca del tipo sospesi, con piatto doccia in ceramica e box doccia e rubinetterie in acciaio con miscelatori monocomando.

Tutti gli impianti dell'unità immobiliare; tecnologici, elettrici, TV, telefonici, idraulici, sono del tipo sottotraccia, La componentistica elettrica, prese, interruttori sono di fascia di prezzo medio-basso, con placche di color acciaio e interruttori e prese bianche.

In particolare, per quanto concerne l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, questo risulta garantito da un impianto termo-singolo a gas metano, che fornisce l'acqua sanitaria ai servizi igienici e alla cottura.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento, del tipo termo-singolo, è posta all'interno dell'appartamento e precisamente nella zona cottura on espulsione dei fumi in copertura; i radiatori sono in ghisa del tipo a colonna mentre in bagno vi è uno scaldavivande in acciaio.

Nel suo complesso, l'unità immobiliare "appartamento", necessita di alcuni minimi interventi di manutenzione, risultando tutti i componenti in sufficiente stato di conservazione.

In breve si riportano i dati relativi alle superfici dei singoli locali che compongono l'unità immobiliare.





La superficie utile calpestabile complessiva dell'appartamento, risulta essere di mq. 50,05 così suddivisa:

ingresso = mq. 1,358
soggiorno – pranzo - cottura = mq. 18,55
Servizio igienico = mq. 2,90
disimpegno = mq. 1,35
camera singola = mq. 10,10
camera matrimoniale = mq. 15,80

Ripostiglio:

L'accesso al ripostiglio, posto al piano terra, avviene direttamente dal resede condominiale.

Il locale è di forma rettangolare regolare, con una superficie di circa mq. 9,60 ed una altezza interna utile di ml. 4,15 circa.

L'accesso al locale, privo di finestre, avviene attraverso un portoncino in legno ad un'anta con chiusura a lucchetto.

La pavimentazione è costituita da lastre di pietra posate a opera incerta, le pareti si presentano molto irregolari e sono costituite da pietrame e mattoni a faccia vista prive di intonaco, mentre i soffitti, del tipo piano, sono in legno e laterizio a faccia vista.

Le fosse biologiche condominiali per lo smaltimento dei reflui sono collocate al piano terra all'aperto nel resede, in corrispondenza del cancellino in ferro.

5. Stato di possesso

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;

R. Il bene in oggetto, alla data del sopralluogo, avvenuto in data 16 settembre 2024, è risultato vuoto e libero in quanto non occupato da terzi, seppur al suo interno vi fosse della mobilia. Infatti l'esecutato risulta residente in altro appartamento sempre nel comune di [REDACTED] [REDACTED] non locato a terzi

6. Elencazione gravami a carico dell'acquirente

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);

R. Dalle risultanze dei Registri immobiliari al nominativo [REDACTED]

[REDACTED] e vista la documentazione

fornitomi, si riporta quanto segue.

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Non se ne è a conoscenza.

- Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. C.c.;

Stante la dichiarazione dell'esecutato, seppur in assenza di amministratore di condominio, non risultano debiti con il condominio

- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:

Non vi sono atti di asservimento urbanistico, 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;

Non se ne è a conoscenza.

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Non se ne è a conoscenza.

7. Elencazione gravami a carico della procedura

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale



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

R. Dalla documentazione ipocatastale ventennale presente nel fascicolo, redatta dal Notaio in dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, Dott.ssa GIULIA BARBAGALLO, dalle risultanze dei Registri immobiliari eseguita in data 26 luglio 2024 al nominativo [REDACTED], risulta quanto segue:

creditori iscritti (procedente):

- [REDACTED]

qui rappresentata da



[redacted], rappresentata a di fesa per
delega dall'Avvocato [redacted]

[redacted], di cui per la

somma di €. 39.655,57 di capitale, interessi e spese maturate al 12 marzo
2023 nei confronti [redacted]

[redacted].

creditori iscritti (interventuti):

- [redacted]

[redacted] qui rappresentata, in virtù di procura speciale a questa
conferita per atto autentificato dal Notaio [redacted]

[redacted]

[redacted], in persona del [redacted]



[REDACTED]

[REDACTED], con domicilio eletto in Firenze

[REDACTED]

[REDACTED] di cui per la somma di €. 191.981,64

di capitale, interessi e spese maturate al 20 ottobre 2023 e ciò in sede privilegiata, in virtù del titolo esecutivo iscritto presso l'ufficio Provinciale di Volterra Nota di iscrizione n. reg. part. 1301 n. reg. gen. 9202 del 30 dicembre 2020 nei confronti [REDACTED]

[REDACTED]

altre formalità ascritte:

[REDACTED]

[REDACTED] di cui alla Nota di Iscrizione presso l'ufficio Provinciale di Volterra n. reg. part. 1692 n. reg. gen. 7483 del 13 settembre 2010, per un importo totale di €. 120.000,00 di cui €. 60.000,00 di capitale a seguito di





ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare posta nel comune di Gambassi Terme (FI) foglio 21, particella 117, sub. 8 in via delle Campane n. civ. 1.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], Nota di iscrizione presso l'ufficio Provinciale di Volterra n. reg. part. 1301 n. reg. gen. 9202 del 30 dicembre 2020, per un importo totale di €. 170.000,00 di cui €. 154.938,00 di capitale a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 20 ottobre 2017 Repertorio n. 3065, nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], gravante sull'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare posta nel comune di Gambassi Terme (FI) foglio 21, particella 117, sub. 8 in via delle Campane n. civ. 1.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], a seguito di atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 20 luglio



2023 n. rep. 7328 di cui alla Nota di Trascrizione presso l'ufficio Provinciale di Volterra n. reg. part. 5924 n. reg. gen. 7969 del 12 settembre 2023,

contro

, coniugato in regime di separazione dei beni, gravante sull'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare posta nel comune di Gambassi Terme (FI) foglio 21, particella 117, sub. 8 in via delle Campane n. civ. 1.

8. Situazione condominiale

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;

R. Allo stato attuale, stante le comunicazioni ricevute dall'esecutato, non risulta essere stato costituito condominio.

Pertanto, le spese annue di gestione delle parti a comune, non possono essere individuate seppur prossime allo zero.

9. Situazione urbanistica e amministrativa

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.

R. Ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 445/2000, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'articolo 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, dell'articolo 4 della Legge Regionale Toscana n. 52/1999, dell'articolo 79 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni, si dichiara che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, risulta essere stato edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 e che per l'edificio e l'unità immobiliare in oggetto risultano i seguenti atti:

- Pratica Edilizia n. 96/1984 protocollo n. 432 del 10 luglio 1984 con parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune del 27.07.1984, in virtù della realizzazione di un bagno.

Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto, risulta essere stata inserita e descritta nelle tavole grafiche relative al Piano di Recupero del Centro Storico del "Castello", Piano curato dagli architetti Gennaro Colucci e Fiorano Salvini nell'anno 1994. Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo, risulta in linea di massima rispondente rispetto allo stato identificato a mezzo delle tavole allegate di cui al Piano di Recupero citato.

Successivamente a quanto definito nella Pratica Edilizia n. 96/1984, salvo



che per quanto già citato, si segnala che risultano eseguite opere in parziale difformità dagli elaborati allegati alla medesima.

A tale proposito, parte di dette difformità, si ritiene che possano rientrare all'interno di quanto previsto dal Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, così come variato a seguito dall'entrata in vigore della: Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024; D.L. 69/2024; D.L. 50/2022; Legge semplificazioni n.120/2020 e nello specifico dell'articolo 34 bis comma 1 bis Tolleranze costruttive, del comma 2 bis ed in particolare del comma 3 del quale si riporta il testo:

Per quanto riguarda invece la realizzazione all'interno del servizio igienico di una finestra tetto, l'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01 e che pertanto si potrà procedere con la presentazione di una pratica edilizia, ovvero una C.I.L.A. tardiva, che oltre agli oneri tecnici e ai diritti di segreteria, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria fissata in €. 1.000,00. (**N.B.** a tale proposito in allegato viene fornito il relativo elaborato grafico ai vari stati).

Si attesta inoltre che, salvo per quanto già citato, le unità immobiliari non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso, che avrebbero richiesto la presentazione o il rilascio di titoli abilitativi, garantendone la perfetta regolarità urbanistica, liceità e commerciabilità del bene.

10. Valore immobili

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.

R. a) valore di mercato

LOTTO UNICO:

Appartamento e ripostiglio.

La stima ha seguito la metodologia del confronto di mercato (M.C.A.), metodo che prevede di ricavare il valore di mercato sulla scorta di compravendite effettive di immobili analoghi, riscontrate nella zona di riferimento, in un certo lasso di tempo, presupponendo quindi la concreta disponibilità dei c.d. comparables, comparabili, ossia degli atti di transazione.

Nello specifico a seguito delle verifiche effettuate su unità immobiliari simili, la ricerca, attraverso la banca dati dell'Ufficio provinciale competente, ha consentito di attuare:

una prima scrematura dei dati degli indicatori, legati alla localizzazione ed alla destinazione, ha fornito un certo numero di unità immobiliari attinenti;

una seconda è stata attuata mediante la determinazione dell'indicatore legato alla dimensione ed una più precisa determinazione di quello relativo alla localizzazione;

l'ultima è avvenuta in base all'analisi di compravendite eseguite negli ultimi diciotto mesi per le unità immobiliari individuate, dalla cui ricerca è emerso



la non sussistenza di atti che consentissero un apprezzabile correlazione con le unità immobiliari oggetto di stima.

A questo punto, non sussistendo la possibilità di affrontare la stima secondo la metodologia M.C.A., ci si è avvalsi di altri parametri, ovvero la determinazione del valore di mercato attraverso i cosiddetti "asking prices", ossia i prezzi a cui i beni vengono offerti sul mercato da parte di agenzie immobiliari su immobili in zona, raffrontando i valori determinati con quelli offerti dalle quotazioni dei valori OMI relativi al primo semestre dell'anno 2023 (gli ultimi disponibili), in modo da colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due. Pertanto, effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, allo stato di manutenzione, dopo aver eseguito una accurata comparazione dei prezzi, rapportandoli al contesto specifico, per la stima si è utilizzato il parametro del mq. di superficie commerciale:

- Agenzia immobiliari di zona: richiesta media	€ 1.100,00
- Valori medi del Borsino immobiliare	€ .750,00
- Valori medi di mercato OMI (1° semestre 2023)	€ .750,00

- Valore di mercato medio = (2.600/3)	= € .867,00

Stante il valore al mq. sopra ricavato come prezzo medio, in virtù dello stato conservativo dell'immobile, dell'ubicazione delle unità immobiliari si ritiene corretto stabilire un valore di mercato di €. 800,00 al mq. di superficie lorda.

La superficie da prendere in considerazione ai fini del calcolo è comedito





quella commerciale, ricavata tenendo conto della parametrizzazione in termini di coefficienti espressi in percentuale alla superficie lorda dell'unità immobiliare, ovvero:

Superficie utile lorda dei vani principali di abitazione = 100%

Superficie utile ripostiglio esterno = 25%

Di seguito si riportano i dati di superficie da utilizzare per il calcolo

Sup. lorda appartamento = 64,05 mq.

Sup. ragg. ripostiglio esterno = mq. (11,60 x 0,25) = 2,90 mq.

totale superficie utile ai fini del calcolo = 66,95 mq.

valore al mq. € 800,00 x mq. 66,95 = € 53.560,00

arrotondato per difetto si ottiene **€ 53.500,00** che costituisce il valore di mercato complessivo dell'appartamento e del ripostiglio per l'intera quota di proprietà.

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 53.500,00 (euro cinquantatremilacinquecento/zerozero)

11. Prezzo a base d'asta

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.



R. b) prezzo a base d'asta – unità libera

LOTTO UNICO

In considerazione, della natura stessa della vendita giudiziaria, si è ritenuto opportuno di operare una diminuzione dell'10% circa, rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto si ottiene:

€. 53.500,00 – (53.500,00 x 0,10) = €. 48.150,00

Da valore così ricavato, si dovrà sottrarre le spese necessarie da sostenere al fine di “sanare” le difformità rilevate, ovvero:

- redazione di pratica C.I.L.A. “tardiva” dal costo per onorari tecnici di circa €. (1.000,00 oltre il 4% di cassa previdenziale ed il 22% di iva) = €. 1.268,80 e per il pagamento della sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 per un totale di €. 2.268,80

A seguito di quanto sopra esposto, si ricava il prezzo a base d'asta, come segue:

€. 48.150,00 - € 2.268,80 = €. 45.881,20

arrotondato per eccesso a €. 46.000,00 che costituisce il prezzo a base d'asta dell'appartamento.

PREZZO A BASE D'ASTA PER UNITA' LIBERE

€. 46.000,00 (euro quarantaseimila/zerozero).

Il prezzo ricavato, deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti, sia dimensionali sia di valore, che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborato poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.



12. Valore immobile in caso di comproprietà

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;

R. I beni si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione seppur con caratteristiche leggermente inferiori rispetto ad altre proposte presenti sul mercato, condizioni che comunque non ne pregiudicano l'appetibilità per la vendita.

Il pignoramento immobiliare, è sull'intera quota di proprietà del bene in esecuzione, essendo le parte esecutata proprietaria per la quota di 1/1 del bene.

In riferimento alla divisibilità del bene, l'unità immobiliare risulta assolutamente indivisibile, sia per prescrizioni normative, sia per problematiche a livello funzionale/realizzativo, risultando inoltre poco conveniente l'alienazione dell'appartamento rispetto al ripostiglio.



Stante quanto sopra, in definitiva si ha:

Prezzo del bene, quale LOTTO UNICO €. **46.000,00 (euro quarantaseimila/zerozero).**

Per quanto attiene il regime impositivo, la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A. e sarà soggetta al regime impositivo ordinario, con le eventuali agevolazioni previste dalla normativa vigente.

13. Riepilogo

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

R. Il bene è composto da una unità immobiliare abitativa con annesso ripostiglio, a rappresentare un LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (Appartamento + ripostiglio):

Appartamento:

Piena proprietà, di unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico (appartamento), quale porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, ubicata nel comune di Gambassi Terme posto al secondo, terzo da terra, avente accesso tramite scala condominiale dal numero civico 1 della Via delle Campane, e composto da locale ad uso pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, w.c. e disimpegno, con annesso locale di sgombro posto al piano terreno della superficie di circa mq. 10 (dieci).

All'Ufficio del Territorio di Firenze, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al catasto fabbricati, comune di GAMBASSI TERME (codice D895)

Foglio 21 Particella 117 Subalterno 8; via delle Campane n. civ 1, cat. A/3, classe 3[^], consistenza vani 4 superficie catastale mq. 67, totale escluse





aree scoperte mq. 67, rendita catastale €. 309,87 risultando intestato in giusto conto a:

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietario dell'intera quota, in regime di separazione dei beni.

L'appartamento al piano secondo confina con: via delle Campane, subalterno 7, subalterno 9, particella 116, vano scala condominiale, salvo se altri o migliori confini;

Il Ripostiglio al piano terra confina con: subalterno n. 6, particella 66, resede condominiale, salvo se altri o migliori confini.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita in data 26 giugno 2024, risulta conforme allo stato di fatto.

Stante quanto sopra, da quanto in atti e dai dati ricavabili dalla visura catastale, il bene risulta individuato e univoco.

In relazione alle parti comuni, gli immobili sopra descritti, saranno trasferiti unitamente ad ogni eventuale accessione pertinenza, servitù, diritto accessorio od onere, comunque inerente alle stesse e loro pertinenze, per legge o per destinazione e quanto meglio specificato nell'atto di provenienza a rogito del Dott. Stella Bartoletti notaio in Certaldo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato del 12 febbraio 2003 repertorio n. 18694 raccolta 5694.

Il bene allo stato attuale risulta essere libero.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO + ANNESSO RIPOSTIGLIO

AL PIANO TERRA

si riporta di seguito il:

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:



€. 53.500,00 (euro cinquantatremilacinquecento/zerozero)

PREZZO A BASE D'ASTA DI UNITA' LIBERE

€. 46.000,00 (euro quarantaseimila/zerozero).

Ritengo con ciò di aver assolto all'incarico affidatomi.

Firenze, 4 ottobre 2024

Arch. Francesco Colapietro

A circular professional stamp of the Ordine Architetti in Florence. The text inside the stamp reads "ORDINE ARCHITETTI" at the top, "FRANCESCO COLAPIETRO" in the center, and "FIRENZE" at the bottom. There are two stars on either side of the name. A handwritten signature is written over the stamp.

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Copia delle comunicazioni inviate e delle ricevute, oltre che del verbale relativo al sopralluogo eseguito.
- Documentazione catastale: (visure, planimetrie, estratti di mappa);
- Copia dell'atto di Pignoramento immobiliare;
- Visure ipotecarie; Conservatoria dei RR. II.;
- Atto di provenienza;
- Copia certificazioni anagrafiche;
- Documentazione Urbanistica (Titoli abilitativi; Licenza di abitabilità/agibilità);
- Elaborato grafico ai vari stati, relativo alle difformità riscontrate.

