

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 375/2018 R.G.

Promosso da:

contro:

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Pasqualina Principale

C.T.U. Geom. Stefano Forlucci

Prossima Udienza 17 ottobre 2019

* * * * *

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava C.T.U. il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, nato a Città di Castello (PG) il 5 gennaio 1975, con studio in Firenze, Via Pandolfini 26, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5061/15, nella procedura in oggetto.

Che, prestatò il giuramento attraverso il Portale Telematico del Tribunale di Firenze in data 9.10.2018, il G.E. poneva al C.T.U. il seguente quesito:

Il giudice

A) ordina all'esperto:

I) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. (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 quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

II) di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

III) 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) avvisare 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,** preavvisato il debitore 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 Commissario PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando 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**.

IV) 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;

V) di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con il legale.

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

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

“ 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 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 nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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 riguarda 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, anche con l'ausilio del custode, a riferire 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.. 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:

- 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), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di

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

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

10. Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella

determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche 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 allegare 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/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

- 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..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;**

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile¹.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per

fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore precedente\interventuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato. Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta..

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Presa visione della documentazione contenuta nel procedimento, ha provveduto ad inoltrare comunicazione scritta di avvenuto incarico e sopralluogo per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori (invio del 22 ottobre 2018, ritirata in data 24 ottobre 2018 e invio del 6 novembre 2018, ritirata in data 8 novembre 2018).

- Data fissata per il sopralluogo a Certaldo (FI) il giorno 15 gennaio 2019 alle ore 9.30;

- Data fissata per il sopralluogo a Viareggio (LU) il giorno 16 gennaio 2019 alle ore 10.00;

In detta data venivano svolti regolarmente i sopralluoghi alle unità immobiliari a Certaldo assieme al Custode ISVEG nella qualità sig. Bucelli e a Viareggio assieme al Custode ISVEG nella qualità sig. Marco Vendrame.

Si allega la lettera di inizio operazioni con la relativa Ricevuta di Ritorno delle raccomandate (allegato 1) e i verbali di sopralluogo (allegato 2).

RISPOSTA AI 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.

Considerando che il pignoramento colpisce due unità abitative con i rispettivi garage poste in Comune di Certaldo (FI) e un'unità abitativa in Comune di Viareggio (LU), si costituiscono n. 3 Lotti distinti.

LOTTO 1, Unità residenziale con annesso garage in Comune di Certaldo (FI)

trattasi dell'unità residenziale posta nel Comune di Certaldo (FI), con accesso dal civico 23 di Via Aldo Moro, al piano terzo (interno 9 scala A), raggiungibile attraverso la scala condominiale e il vano ascensore, costituita da ingresso centrale, pranzo, cucina con piccolo ripostiglio, un ampio soggiorno, un disbrigo, tre camere due servizi

igienici, oltre tre soffitte al piano, un ulteriore piccolo servizio igienico accessibile dalla soffitta, e tre terrazze. All'unità inerisce altresì un garage posto al piano seminterrato ed accessibile da Via Giorgio La Pira n. 2.

Dati catastali:

Abitazione:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) l'abitazione, esattamente in conto a

ciascuno per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e congiuntamente per l'intero, è rappresentata nel foglio di mappa 58, particella 1234 dal sub. 13, Via Aldo Moro 23, piano Terzo interno 9 scala A, zona censuaria unica, categoria A/2 di classe 5, con la consistenza di vani 8,5 (superficie catastale mq 188, escluso le aree scoperte mq. 173) e la rendita di € 1.075,52;

Confini:

Via A. Moro, parti comuni, s.s.a.

La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi alla data di sopralluogo in quanto è stato demolito il tramezzo che dall'ingresso si accede al soggiorno e la parete tra il soggiorno stesso e la prima camera a sinistra del disbrigo è stata realizzata con una forma differente, pertanto dovrà essere oggetto di aggiornamento catastale a seguito dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria.

Garage:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) il garage, esattamente in conto a

ciascuno per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e

congiuntamente per l'intero, è rappresentata nel foglio di mappa 58, particella 1234 dal sub. 22, Via Giorgio La Pira 2, piano Seminterrato, zona censuaria unica, categoria C/6 di classe 8, con la consistenza di mq 30,00 (totale mq 31,00) e la rendita di € 127,05;

Confini:

Via A. Moro, parti comuni, s.s.a.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

Si allega la documentazione catastale costituita da n. 2 planimetrie, n. 2 visure ed estratto di mappa (allegato 3).

LOTTO 2, Unità residenziale con annesso locale di deposito in Comune di Certaldo (FI)

trattasi dell'unità residenziale posta nel Comune di Certaldo (FI), con accesso dal civico 11 di Via Bruno Ciari, al piano primo rialzato, costituita da cucina, disbrigo centrale, un servizio igienico due camere, un ripostiglio e una terrazza tergale. All'unità inerisce altresì un locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato ed accessibile da Via Guido Rossa.

Dati catastali:

Abitazione:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) l'abitazione, esattamente in conto a

ciascuno per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e congiuntamente per l'intero, è rappresentata nel foglio di mappa 58, particella 1420 dal sub. 29, Via Guido Rossa-Via Bruno Ciari n. 11, piano Terreno, zona censuaria unica, categoria A/2 di classe 4, con la consistenza di vani 4 (superficie catastale mq 74, escluso le aree

scoperte mq. 70) e la rendita di € 433,82;

Confini:

Via Bruno Ciari, parti comuni su più lati, s.s.a.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

Locale di Deposito:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) il locale di deposito, esattamente in conto a

ciascuno per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e congiuntamente per l'intero, è rappresentata nel foglio di mappa 58, particella 1420 dal sub. 30, Via Guido Rossa-Via Bruno Ciari n. 11, piano seminterrato, zona censuaria unica, categoria C/2 di classe 4, con la consistenza di mq 10,00 (totale mq. 13,00) e la rendita di € 20,66;

Confini:

Via Bruno Ciari, parti comuni su più lati, s.s.a.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

Si allega la documentazione catastale costituita da n. 2 planimetrie, n. 2 visure ed estratto di mappa (allegato 4).

LOTTO 3, Unità residenziale in Comune di Viareggio (LU)

trattasi dell'unità residenziale posta nel Comune di Viareggio (LU), con accesso dal civico 101 di Via M. Buonarroti, attraverso porzione di resede ad uso comune con l'unità adiacente, sviluppata su piano terreno e piano primo, costituita al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, un servizio igienico e la scala interna esclusiva di accesso al piano primo dove sono presenti due camere e un servizio igienico. All'unità inerisce altresì un resede esclusivo posto frontalmente all'ingresso dell'abitazione.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU) l'abitazione, esattamente in conto a

ciascuno per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e congiuntamente per l'intero, è rappresentata nel foglio di mappa 10, particella 205 dal sub. 14, Via Michelangelo Buonarroti n. 103, piano Terreno e primo, zona censuaria unica, categoria A/4 di classe 8, con la consistenza di vani 4 (superficie catastale mq 91, escluso le aree scoperte mq. 83) e la rendita di € 372,88;

Confini:

, parti comuni, s.s.a.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

Si fa comunque presente che il resede esclusivo è ricompreso nella p.lla 206 dell'estratto di mappa, che non è indicata nella visura catastale, pertanto prima del trasferimento dell'unità, dovrà essere aggiornata sia la mappa catastale che la visura dell'unità immobiliare.

Si allega la documentazione catastale costituita da n. 1 planimetria, n. 1 visura ed estratto di mappa (allegato 5).

Corrispondenza dei dati catastali con il pignoramento:

i dati catastali attuali delle unità (individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) nel foglio di mappa 58, particella 1234 dal subb. 13 e 22, nel foglio di mappa 58, particella 1420 dal sub. 29 e 30 e nel comune di Viareggio nel foglio di mappa 10, particella 205 dal sub. 14), corrispondono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento dell'8 giugno 2018 a favore di

ciascuno per la quota di ½ di proprietà e congiuntamente per l'intero.

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).

Il pignoramento del dell'8 giugno 2018 è trascritto all'Agenzia delle Entrate, servizi ipotecari di Volterra in data 26 giugno 2018 all'Art. 3674 R.p. (Reg. gen. 5070) per i beni in Comune di Certaldo ed è trascritto all'Agenzia delle Entrate, servizi ipotecari di Lucca in pari data all'Art. 6990 R.p. (Reg. gen. 9881) per i beni in Comune di Viareggio, a favore della Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di

ciascuno per la quota di ½ di proprietà e congiuntamente per l'intero e colpisce la piena proprietà dei beni a quel momento effettivamente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) nel foglio di mappa 58, particella 1234 dal subb. 13 e 22, nel foglio di mappa 58, particella 1420 dal sub. 29 e 30 e al catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio di mappa 10, particella 205 dal sub. 14.

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

A le unità sono pervenute in forza dell'atto di Trasferimenti di Immobili in Pagamento di Debiti not. Fabrizio Riccardo Frediani di Castelfiorentino in data 28 giugno 1999, rep. 21.783 rac. 9.525,

registrato all'ufficio del Registro Empoli in data 13 luglio 199 al n. 1815 serie IV e trascritto alla Conservatoria all'Agenzia delle Entrate, servizi ipotecari di Volterra in data 9 luglio 1999 all'Art. 3351 R.p. (Reg. gen. 5210) per i beni in Comune di Certaldo ed è trascritto all'Agenzia delle Entrate, servizi ipotecari di Lucca in data 14 luglio 1999 all'Art. 6930 R.p. (Reg. gen. 10988) per i beni in Comune di Viareggio.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 6)

Eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti: non ve ne sono.

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.

LOTTO 1, Certaldo Via A. Moro

Per quanto qui di seguito si fa riferimento alla documentazione catastale (allegato 3) e alla documentazione fotografica (allegato 11).

Oggetto della presente è un'unità ad uso residenziale, posta nel Comune di Certaldo, con accesso da Via Aldo Moro 23, con annesso garage posto al piano seminterrato.

La zona è quella ricompresa nella parte bassa e moderna di Certaldo (FI), con la porzione medioevale rialzata rispetto al paese nuovo. Via A. Moro rimane abbastanza centrale con facilità di parcheggio, nelle vicinanze della ferrovia e dei centri di maggiore interesse. Le

principali vie di comunicazione distano da Certaldo circa Km 12 verso la superstrada Firenze- Siena e circa Km 22 dalla FI-PI-LI.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo dell'edificio condominiale con accesso dal civico 23 di Via A. Moro (fot. 1 2), raggiungibile attraverso le scale condominiali (fot. 2) ed è accessibile dal portone di destra per chi arriva al piano da dette scale (fot. 3). È costituita da: ingresso-disbrigo (fot. 4), un'ampia zona soggiorno alla sinistra dell'ingresso (fot. 5), la zona pranzo alla destra dell'ingresso (fot. 6) con la cucina (fot. 7 e 8) e un piccolo ripostiglio (fot. 9). Dalla cucina e dalla zona pranzo è possibile accedere ad una prima terrazza (fot. 10, 11 e 12). Attraverso il disbrigo centrale (fot. 13) si accede alla zona notte costituita da una camera a sinistra (fot. 14 e 15), un vano adiacente alla camera (fot. 16), un primo servizio igienico (fot. 17 e 18), una seconda camera (fot. 19) e un secondo servizio igienico (fot. 20). Dal locale adiacente alla prima camera e dalla seconda camera è possibile accedere ad una seconda terrazza (fot. 21, 22 e 23). Dal soggiorno si accede poi alla zona soffitte (fot. 24) costituite da una prima soffitta avente accesso anche dalle scale condominiali (fot. 25 e 26) dalla quale si accede ad un piccolo servizio igienico (fot. 27) e ad altra soffitta (fot. 28). Dalla prima soffitta si ha accesso ad un'ampia terrazza che fa anhe angolo e quindi risulta accessibile anche dal soggiorno e dalla prima camera (fot. 29 e 30). Dalla prima porzione di terrazza si accede anche ad un'ulteriore soffitta (fot. 31 e 32).

Attraverso la rampa condominiale carrabile di accesso al seminterrato (fot. 33), si accede al garage esclusivo (fot. 34 e 35).

Attualmente, alla data di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione, ben distribuita la zona giorno e la zona notte, con pavimentazione interna piastrellata nella cucina nella zona pranzo, nei servizi igienici, nel disbrigo centrale e nelle soffitte, con parquet nelle camere, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in legno tamburato. Sull'unità è presente l'impianto di riscaldamento singolo e l'impianto di condizionamento.

Nell'insieme un appartamento di buone dimensioni, in buono stato di conservazione, con una buona distribuzione interna giorno-notte quindi appetibile, anche per la presenza di un garage di buone dimensioni.

La superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mq 115,50 oltre tre terrazze di complessivi mq 71,50 e le soffitte poste al medesimo piano di complessivi mq 70,00. La superficie netta del garage è pari a mq 25,00.

LOTTO 2, Certaldo Via Bruno Ciari 11

Per quanto qui di seguito si fa riferimento alla documentazione catastale (allegato 4) e alla documentazione fotografica (allegato 12).

Oggetto della presente è un'unità ad uso residenziale, posta nel Comune di Certaldo, con accesso da Via Bruno Ciari 11, con annesso locale di deposito posto al piano seminterrato.

La zona è quella ricompresa nella parte bassa e moderna di Certaldo (FI), con la porzione medioevale rialzata rispetto al paese nuovo. Via Ciari è strada poco trafficata e con facilità di parcheggio, nelle vicinanze della ferrovia e dei centri di maggiore interesse. Le

principali vie di comunicazione distano da Certaldo circa Km 12 verso la superstrada Firenze- Siena e circa Km 22 dalla FI-PI-LI.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE.

L'unità immobiliare è posta al piano terreno rialzato dell'edificio condominiale ed ha accesso dal civico 11 di Via Ciari (fot. 1, 2 e 3), ed è costituita da: ingresso-cucina-pranzo (fot. 4 e 5), un disbrigo centrale (fot. 6), un servizio igienico posto alla sinistra del disbrigo (fot. 7), una prima camera alla destra (fot. 8 e 9), un piccolo ripostiglio (fot. 10), una seconda camera (fot. 11 e 12) con accesso ad una terrazza tergoale (fot. 13). Attraverso la rampa carrabile condominiale di accesso al piano seminterrato (fot. 14) si accede al locale di deposito di proprietà esclusiva (fot. 15).

Attualmente, alla data di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in normale stato di conservazione, ben distribuita la zona giorno e la zona notte, con pavimentazione interna piastrellata nella zona, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti interni in legno tamburato ed esterni in metallo e vetro. Sull'unità è presente l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Nell'insieme un appartamento di normali dimensioni, in normale stato di conservazione, con una buona distribuzione interna giorno-notte quindi appetibile.

La superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mq 62,50 oltre terrazze di complessivi mq 10,00. La superficie netta del locale di deposito è pari a mq 11,00.

LOTTO 3, Viareggio Via Via Michelangelo Buonarroti 101

Per quanto qui di seguito si fa riferimento alla documentazione catastale (allegato 5) e alla documentazione fotografica (allegato 13).

Oggetto della presente è un'unità ad uso residenziale, posta nel Comune di Viareggio, Via Via Michelangelo Buonarroti 101.

La zona è quella della Versilia, la sezione settentrionale della riviera toscana, facilmente raggiungibile dalle principali Città. Viareggio verso la metà del XIX secolo si è sviluppata quale località di mare, frequentatissima ancora oggi. La città è apprezzata per le sue lunghe spiagge, le pinete, gli ottimi negozi, la vivace vita notturna e il celebre Carnevale di Viareggio, uno dei carnevali più importanti d'Europa.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE.

L'unità immobiliare è posta al piano terreno dell'edificio con accesso dal civico 101 di Via Michelangelo Buonarroti (fot. 1 e 2), ed è accessibile dal cancello carrabile a comune con l'unità adiacente, attraversando prima il resede comune e poi il resede esclusivo (fot. 3, 4 e 5). È costituita al piano terreno da ingresso-pranzo (fot. 6 e 7), un cucinotto (fot. 8), un corridoio che porta alle scale di accesso al piano primo (fot. 9), un servizio igienico (fot. 10, 11 e 12); attraverso le scale di accesso al piano primo (fot. 11) si accede ad un piccolo disbrigo (fot. 12) dal quale si accede ad una camera frontale alle scale (fot. 13 e 14) un servizio igienico (fot. 15) e un ulteriore vano (fot. 16).

Attualmente, alla data di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta

essere in normale stato di conservazione, di modeste dimensioni comunque suddivisa su due livelli con pavimentazione interna piastrellata, pareti intonacate e tinteggiate. Sull'unità è presente l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Nell'insieme un appartamento seppur di modeste dimensioni si trova in normale stato di conservazione, sviluppato su due livelli, con resede esclusivo avente anche accesso carrabile che se non avesse la particolarità di essere soggetto ad un contratto di locazione per la sola porzione al piano terreno, risulterebbe appetibile. La situazione in essere, a parere dello scrivente, ne limita assai l'appetibilità

La superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mq 55,00 oltre resede esclusivo di complessivi mq 75,00.

5. provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato.**

Quanto al **Lotto 1** lo stesso è in uso agli esecutati ivi residenti come da Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Certaldo in data 5 marzo 2019 (allegato 7 certificati di residenza di Gianfranco Burrelli e Valeria Conti).

Quanto al **Lotto 2** L'unità immobiliare è concessa in locazione al signor _____ con Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi (SI) in data 26 febbraio 2015 al n. 570 serie 3T, della durata di anni 4, con decorrenza dal 1° febbraio 2015 al 31 gennaio 2019, con canone mensile pari ad € 300,00 quindi annuale di € 3.600,00, rinnovato automaticamente, pertanto si ritiene non essendo stata eseguita distretta, che detto contratto avrà nuova scadenza al 31.01.2023 (allegato 8).

Quanto al **Lotto 3** l'immobile è parzialmente concesso in Locazione al signor _____, relativamente alla sola porzione al piano terreno, con Contratto registrato telematicamente in data 13 febbraio 2017 al n. 000386 serie 3T, della durata di anni 8,5 con decorrenza dal 1° febbraio 2017 al 21 luglio 2025, con canone mensile pari ad € 350,00 quindi annuale di € 4.200,00 (allegato 9). Si fa presente che lo stesso contratto è già stato rinnovato con ricevuta in data 28.12.2017 (allegato 10), pertanto la scadenza è indicata al 31.1.2034.

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

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Volterra (beni in Certaldo) e Lucca (beni in Viareggio) - servizi ipotecari, alla data di repertoriazione del 11 luglio 2019, non risultano trascritte Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

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

Come indicato dal _____ amministratore di condominio per l'edificio di cui al lotto 1, risultano rate condominiali da versare per un importo complessivo di € 5.251,90 (allegato 14, consunto).

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

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Volterra (beni in Certaldo) e Lucca (beni in Viareggio) - servizi ipotecari, alla data di repertoriatura del 11 luglio 2019, non risultano trascritte Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Volterra (beni in Certaldo) e Lucca (beni in Viareggio) - servizi ipotecari, alla data di repertoriatura del 11 luglio 2019, non risultano trascritte Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

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

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Volterra (beni in Certaldo) e Lucca (beni in Viareggio) - servizi ipotecari, alla data di repertoriatura del 11 luglio 2019, non risultano trascritte Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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:

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nella Certificazione Notarile del Not. Andrea Simone di Firenze rilasciata in data 16 luglio 2018, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro il nominativo dell'esecutata, alla Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, alla data di repertoriazione del 11 luglio 2019:

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 3674 R.P. del 26 giugno 2018 (presso l'Agenzia delle Entrate di Volterra per i beni in Comune di Certaldo) e Art. 6990 R.P. del 26 giugno 2018 (presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca per i beni in Comune di Viareggio), a favore di

ciascuno per la quota di ½ di proprietà

e congiuntamente per l'intero sui lotti 1, 2 e 3.

- iscrizione Art. 2016 R.P. del 20 ottobre 2008 (presso l'Agenzia delle Entrate di Volterra per i beni in Comune di Certaldo) e Art. 3677 R.P. del 20 ottobre 2008 (presso l'Agenzia delle Entrate di

Lucca per i beni in Comune di Viareggio), Ipoteca Volontaria a Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Not. Vincenzo Muzj del 14 ottobre 2008 rep. 55.680/9.359 a favore della Banca Toscana SPA

ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e congiuntamente per l'intero sui lotti 1, 2 e 3, per un importo complessivo pari ad € 1.200.000,00 di cui € 2.400.000,00 di capitale (debitore non datore Finplast S.R.L.).

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:

Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. C.c.:
Come indicato dal _____ amministratore di condominio per l'edificio di cui al lotto 1, risultano rate condominiali da versare per un importo complessivo di € 5.251,90 (allegato 14, consunto).

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.

LOTTO 1

L'edificio di cui le unità oggetto di esecuzione è parte, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 132 del 28 ottobre 1977 e successive varianti n. 319 del 27 ottobre 1978, n. 427 del 26 aprile 1979 e n. 838 del 15 maggio 1981. Successivamente a tale data non sono stati eseguiti ulteriori interventi che necessitassero di permessi edilizi Comunali.

A fronte della Concessione Edilizia n. 132 del 28 ottobre 1977 e successive varianti n. 319 del 27 ottobre 1978, n. 427 del 26 aprile 1979 e n. 838 del 15 maggio 1981 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 257 in data 15 luglio 1981.

LOTTO 2

L'edificio di cui le unità oggetto di esecuzione è parte, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 134 del 28 ottobre 1977 e successive varianti n. 392 del 21 febbraio 1979 e n. 614 del 23 aprile 1980. Successivamente a tale data non sono stati eseguiti ulteriori

interventi che necessitassero di permessi edilizi Comunali.

A fronte della Concessione Edilizia n. 134 del 28 ottobre 1977 e successive varianti n. 392 del 21 febbraio 1979 e n. 614 del 23 aprile 1980 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 261 in data 16 settembre 1981.

Per le modifiche eseguite al fabbricato senza titoli abilitativi è stata presentata la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 29 marzo 1986 prot. 5355, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1217/00/2132 in data 20 gennaio 1993.

LOTTO 3

L'edificio di cui le unità oggetto di esecuzione è parte, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. Per le modifiche successive è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 251 in data 4 maggio 1979 cui ha fatto seguito la variante n. 6 in data 22 maggio 1981.

Per le modifiche eseguite senza titoli abilitativi è stata presentata la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 6 dicembre 1985 prot. 1212, cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 368 in data 6 marzo 2000.

In data 12 novembre 2004 prot. 61280 è stata presentata la dichiarazione tecnica asseverata di Attestazione di Abitabilità.

9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- Il valore di mercato:

LOTTO1 Certaldo Via A. Moro 23

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione dell'ubicazione delle unità, delle condizioni intrinseche ed

estrinseche sopra descritte, oltreché dalle informazioni eseguite presso agenzia immobiliare di zona e dalle conoscenze proprie del mercato.

L'unità immobiliare ad uso residenziale si può considerare di mq 170,50 commerciali comprensiva della superficie accessoria ragguagliata delle terrazze al 30% fino a 25 mq e al 10% per la restante superficie e delle soffitte considerando la porzione contigua all'unità al 50% e le restanti porzioni di soffitta al 20%, mentre il garage è pari a mq 27,00 commerciali. Tenuto conto che l'abitazione si trova al piano terzo e ultimo accessibile anche con ascensore condominiale, del buono stato di conservazione in cui si trova, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quanto precedentemente indicato, che ad oggi non sono stati reperiti atti di compravendita di immobili similari nella zona, che la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui ricade l'immobile indica un valore minimo di € 1.000,00 ed un valore massimo di € 1.450,00 per le unità residenziali e un valore minimo di € 650,00 ed un valore massimo di € 950,00 per i garage, dei valori indicati dal Borsino Immobiliare indica un valore di € 1.393,00 per la II fascia, € 1.672,00 per la fascia intermedia e € 1.950,00 per la I fascia per le unità residenziali e € 836,00 per la II fascia, € 1.022,00 per la fascia intermedia e € 1.207,00 per la I fascia per i garage, oltreché dalle informazioni reperite dalle indagini eseguite tramite internet alle varie agenzie immobiliari del luogo dove immobili similari sono proposti in vendita ad € 1.550,00 al mq, nonché dalle conoscenze proprie del mercato, si ritiene corretto considerare un valore pari ad € 1.600,00 al mq per l'unità residenziale ed € 900,00 per il garage.

valore di mercato abitazione:

mq 170,50	x	€ 1.600,00	=	€ 272.800,00
-----------	---	------------	---	--------------

Da detto valore di mercato devono essere necessariamente scorporate le spese necessarie all'accertamento di conformità in sanatoria per la demolizione di un tramezzo tra l'ingresso e il soggiorno e la parete tra la camera e il soggiorno stesso, come meglio descritto in precedenza, per un importo complessivo di € 5.000,00 tra spese tecniche e comunali, pertanto:

€ 272.800,00	-	€ 5.000,00	=	€ 267.800,00
--------------	---	------------	---	--------------

valore di mercato del garage:

mq 27,00	x	€ 900,00	=	€ 24.300,00
----------	---	----------	---	-------------

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

valore base d'asta abitazione:

€ 267.800,00	x	-10%	=	€ 241.020,00
--------------	---	------	---	--------------

Valore che si arrotonda ad € 241.000,00.

valore base d'asta del garage:

€ 24.300,00	x	-10%	=	€ 21.870,00
-------------	---	------	---	-------------

Valore che si arrotonda ad € 22.000,00.

LOTTO2 Certaldo Via B. Ciari 11

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione dell'ubicazione delle unità, delle condizioni intrinseche ed estrinseche sopra descritte, oltreché dalle informazioni eseguite presso agenzia immobiliare di zona e dalle conoscenze proprie del mercato.

L'unità immobiliare ad uso residenziale si può considerare di mq 74,00 commerciali comprensiva della superficie accessoria ragguagliata della terrazza al 30%. Tenuto conto che l'abitazione si trova al piano terreno rialzato, del normale stato di conservazione in cui si trova, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quanto precedentemente indicato, che ad oggi non sono stati reperiti atti di compravendita di immobili simili nella zona, che la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui ricade l'immobile indica un valore minimo di € 1.000,00 ed un valore massimo di € 1.450,00 per le unità residenziali e un valore minimo di € 450,00 ed un valore massimo di € 900,00 per i magazzini (assimilabile al locale di deposito), dei valori indicati dal

Borsino Immobiliare indica un valore di € 1.393,00 per la II fascia, € 1.672,00 per la fascia intermedia e € 1.950,00 per la I fascia per le unità residenziali e € 696,00 per la II fascia, € 813,00 per la fascia intermedia e € 929,00 per la I fascia per i magazzini (assimilabile al locale di deposito), oltreché dalle informazioni reperite dalle indagini eseguite tramite internet alle varie agenzie immobiliari del luogo dove immobili simili sono proposti in vendita ad € 1.200,00/1.300,00 al mq nonché dalle conoscenze proprie del mercato, si ritiene corretto considerare un valore pari ad € 1.300,00 al mq per l'unità residenziale ed € 700,00 per il garage.

valore di mercato abitazione:

mq 74,00	x	€ 1.300,00	=	€ 96.200,00
----------	---	------------	---	-------------

valore di mercato locale di deposito:

mq 13,00	x	€ 700,00	=	€ 9.100,00
----------	---	----------	---	------------

Considerando che gli immobili sono concessi in locazione al signor
con Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate
di Poggibonsi (SI) in data 26 febbraio 2015 al n. 570 serie 3T, della
durata di anni 4 con decorrenza dal 1° febbraio 2015 al 31 gennaio
2019, con canone mensile pari ad € 300,00 quindi annuale di €
3.600,00, rinnovato automaticamente, pertanto si ritiene non essendo
stata eseguita distretta, che detto contratto avrà nuova scadenza al
31.01.2023 (allegato 8), si ritiene prudenzialmente di abbattere il
valore di mercato del 20%,

valore di mercato abitazione oggetto di locazione:

€ 96.200,00	x	-20%	=	€ 76.960,00
-------------	---	------	---	-------------

valore di mercato locale di deposito oggetto di locazione:

€ 9.100,00	x	-20%	=	€ 7.280,00
------------	---	------	---	------------

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

- valore base d'asta abitazione:

€ 76.960,00	x	-10%	=	€ 69.264,00
-------------	---	------	---	-------------

- **Valore che si arrotonda ad € 70.000,00.**

- valore base d'asta locale di deposito:

€ 7.280,00	x	-10%	=	€ 6.552,00
------------	---	------	---	------------

- **Valore che si arrotonda ad € 6.550,00.**

LOTTO 3 Viareggio Via M. Buonarroti 101

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione dell'ubicazione delle unità, delle condizioni intrinseche ed estrinseche sopra descritte, oltreché dalle informazioni eseguite presso agenzia immobiliare di zona e dalle conoscenze proprie del mercato.

L'unità immobiliare ad uso residenziale si può considerare di mq 70,00 commerciali comprensiva della superficie accessoria ragguagliata della giardino al 10%. Tenuto conto che l'abitazione si sviluppa al piano terreno e primo senza ulteriori piani sovrastanti, della presenza del resede esclusivo accessibile da porzione di resede a comune con l'unità adiacente attraverso un cancello carrabile, del normale stato di conservazione in cui si trova, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quanto precedentemente indicato, che ad oggi non sono stati reperiti atti di compravendita di immobili simili nella zona, che la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui ricade l'immobile indica un valore minimo di € 3.100,00 ed un valore massimo di € 4.600,00 per le unità residenziali ed un valore minimo di € 4.000,00 ed un valore massimo di € 6.000,00 per le unità Ville e Villini, che immobile simile e nella zona è proposto in vendita tra i 5.000,00 e € 5.500,00 al mq, oltreché dalle informazioni reperite dalle indagini eseguite tramite internet alle varie agenzie immobiliari del luogo, si ritiene corretto considerare un valore pari ad € 5.000,00 al mq per l'unità residenziale.

valore di mercato abitazione:

mq 70,00	x	€ 5.000,00	=	€ 350.000,00
----------	---	------------	---	--------------

Considerando che l'immobile è concesso in parte in locazione al signor _____, relativamente alla sola porzione al piano terreno, con Contratto registrato telematicamente in data 13 febbraio 2017 al n. 000386 serie 3T, della durata di anni 8,5, con decorrenza dal 1° febbraio 2017 al 21 luglio 2025, con canone mensile pari ad € 350,00 quindi annuale di € 4.200,00 (allegato 9) e che lo stesso è già stato rinnovato con ricevuta in data 28.12.2017 (allegato 10), pertanto la scadenza è indicata al 31.1.2034, si ritiene prudenzialmente di indicare due distinti abbattimenti di valore di mercato consistenti in 25% se il contratto è da ritenersi valido alla prima scadenza, anche in considerazione della locazione parziale del solo piano terreno e in 40% se il contratto è da ritenersi valido alla seconda scadenza, anche in considerazione della locazione parziale del solo piano terreno, rimettendosi alla SVI sulla decisione della validità della proroga di cui all'allegato 10.

- valore di mercato abitazione oggetto di locazione alla prima scadenza:

€ 350.000,00	x	-25%	=	€ 262.500,00
--------------	---	------	---	--------------

- valore di mercato abitazione oggetto di locazione alla seconda scadenza:

€ 350.000,00	x	-40%	=	€ 210.000,00
--------------	---	------	---	--------------

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

- valore base d'asta abitazione alla prima scadenza del contratto di locazione:

€ 262.500,00	x	-10%	=	€ 236.250,00
--------------	---	------	---	--------------

- **Valore che si arrotonda ad € 237.000,00.**

- valore base d'asta abitazione alla seconda scadenza del contratto di locazione:

€ 210.000,00	x	-10%	=	€ 189.000,00
--------------	---	------	---	--------------

- **Valore che si arrotonda ad € 190.000,00.**

- 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;

il pignoramento colpisce la quota di ½ di proprietà del signor

, per i tre lotti distinti e quindi colpisce la piena proprietà degli immobili.

- 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.

Le unità per le loro caratteristiche non sono divisibili.

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

La proprietà è di persone fisiche, quindi soggetta ad imposta di registro

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

Lotto 1:

trattasi dell'unità residenziale posta nel Comune di Certaldo (FI), con accesso dal civico 23 di Via Aldo Moro, al piano terzo (interno 9 scala A), raggiungibile attraverso la sola scala condominiale, costituita da ingresso centrale, pranzo, cucina con piccolo ripostiglio, un ampio soggiorno, un disbrigo, tre camere due servizi igienici, oltre tre soffitte al piano, un ulteriore piccolo servizio igienico accessibile dalla soffitta, e tre terrazze. All'unità inerisce altresì un garage posto al piano seminterrato ed accessibile da Via Giorgio La Pira n. 2.

Lotto 2:

trattasi dell'unità residenziale posta nel Comune di Certaldo (FI), con accesso dal civico 11 di Via Bruno Ciari, al piano Primo rialzato, costituita da cucina, disbrigo centrale, un servizio igienico due camere, un ripostiglio e una terrazza tergaie. All'unità inerisce

altresì un locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato ed accessibile da Via Guido Rossa.

Lotto 3:

trattasi dell'unità residenziale posta nel Comune di Viareggio (LU), con accesso dal civico 101 di Via M. Buonarroto, attraverso porzione di resede ad uso comune con l'unità adiacente, sviluppata su piano terreno e piano primo, costituita al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, un servizio igienico e la scala interna esclusiva di accesso al piano primo dove sono presenti due camere e un servizio igienico. All'unità inerisce altresì un resede esclusivo posto frontalmente all'ingresso dell'abitazione.

Successivamente al deposito della presente relazione peritale, attraverso il portale del Processo Civile Telematico, il CTU provvederà all'invio della stessa all'esecutato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Con osservanza,

(Stefano Forlucci)

Firenze, 16 luglio 2019

Allegati:

1. la lettera di inizio operazioni;
2. verbali delle operazioni;
3. documentazione catastale lotto 1;
4. documentazione catastale lotto 2;
5. documentazione catastale lotto 3;
6. Atto di provenienza;
7. Certificati di residenza;
8. Contratto di affitto Lotto 2;
9. Contratto di affitto Lotto 3;
10. Proroga del Contratto di affitto Lotto 3;
11. Documentazione fotografica lotto 1;
12. Documentazione fotografica lotto 2;
13. Documentazione fotografica lotto 3;
14. Consunto Amministratore condominio per il lotto 1;
15. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1;
16. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 2;
17. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 3.