

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**

**III Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

*E.I.*

*R.G.E. 47/2024*

*Vs*

***XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***

**Giudice: dott.ssa Giovanna Mazza**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**

**III Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

*E.I.*

*R.G.E. 47/2024*

*Vs*

**XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**

**Giudice: dott.ssa Giovanna Mazza**

**Premessa**

Il sottoscritto Arch. Filippo Rak, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 8999, avente studio in piazzale della Porta al Prato n.21 – Firenze (FI), in qualità di CTU nominato dal Giudice dott.ssa Giovanna Mazza con comunicazione datata 13 maggio 2024, effettuati gli accertamenti, i sopralluoghi e le valutazioni ritenute opportune e necessarie, riferisce quanto emerso dalle operazioni peritali svolte.

**Estremi Del Procedimento**

- Esecuzione immobiliare a carico del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX.
- Procedimento n. 47/2024.
- Scadenza per il deposito della CTU: 29 settembre 2024.



### **Cronologia Delle Operazioni**

- 18 maggio 2024 - Giuramento e inizio dei lavori.
- 14 giugno 2024 - Invio comunicazione scritta dell'incarico ricevuto agli esecutati e al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata.
- 18 giugno 2024 - Verifiche e visure c/o Agenzia del Territorio.
- 03 luglio 2024 - Verifiche e ricerche presso Ufficio del Registro di Firenze – Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Empoli.
- 16 luglio 2024 - Acquisizione atto di provenienza.
- 09 luglio 2024 - Accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Montelupo Fiorentino - Ufficio Edilizia e Urbanistica.
- 11 settembre 2024 - Acquisizione certificato di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montelupo Fiorentino.
- 09 luglio 2024 - Sopralluogo in loco per presa visione dell'immobile.
- 23 settembre 2024 - Verifiche presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 29 settembre 2024 – Scadenza definitiva per il deposito dell'elaborato peritale.

### **Premesse e accertamenti**

Esaminati i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c., il Ctu ha dato inizio al suo mandato provvedendo a inviare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto (e dell'avvenuta nomina di un custode) a



mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore XXXXXXXX  
XXXXXXX (codice di spedizione n. 15341347655-4), e al debitore  
XXXXXXXXXX XXXXXXXX (codice di spedizione n. 15341347656-5)  
con indicazione della data e ora del sopralluogo.

Tutte le missive sono state spedite agli indirizzi risultanti agli atti  
e correttamente ritirate dai destinatari. Le comunicazioni al creditore  
precedente sono state invece inviate a mezzo p.e.c. al procuratore della  
parte.

Il Ctu ha poi provveduto ad effettuare il sopralluogo di rito,  
redigendo apposito verbale anche alla presenza del custode nominato; si  
è quindi recato presso gli Uffici preposti al fine di compiere le verifiche  
sulla conformità urbanistica, le verifiche ipo-catastali, le ispezioni su  
atti/successioni dell'Ufficio del Registro e le opportune ricerche  
anagrafiche.

**Risposte Al Quesito:**

**Quesito 1:**

*“Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con  
precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza  
a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la  
descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno,  
dati catastali e condoni) 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.”*



L'immobile oggetto di pignoramento costituisce porzione di un fabbricato di maggior consistenza posto nel Comune di Montelupo Fiorentino in via Fratelli Cervi. In particolare, trattasi di appartamento a uso di civile abitazione, sito al piano terra, con ingresso da resede esclusivo (part. 386) di altra proprietà, prospiciente via F.lli Cervi, gravato da diritto di passo pedonale, portoncino in legno distinto al civico 89 e disimpegno interno a comune.

L'unità immobiliare è composta da 4,5 vani catastali compreso servizio igienico, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, cucina-soggiorno, angolo cottura ricavato in luogo di un ripostiglio interno, lavanderia, ripostiglio con accesso da camminamento esterno (camminamento facente parte del resede gravato da servitù di passaggio per ingresso al civico 89), resede frontale carrabile oltre ad altra piccola porzione di resede posta a tergo di circa m<sup>2</sup> 18,00 per un totale di 95,00 m<sup>2</sup> di superficie catastale, comprese aree scoperte. A completare il compendio un piccolo locale ad uso deposito di circa m<sup>2</sup> 7,00 con accesso dalla porta-finestra di cucina, con annesso resede esclusivo di circa m<sup>2</sup> 55,00 su cui insiste un pozzo operante.

*Precisazione dei confini*

Confini dell'appartamento: Via F.lli Cervi, XXXXXXXX XXX, XXXXXXXX, salvo se altri.



### Individuazione catastale

L'unità immobiliare pignorata (appartamento) è individuata al C.E.U. della Provincia di Firenze censita nel Comune di Montelupo Fiorentino al Foglio 10, P.IIa 107, Sub. 500, Foglio 10, P.IIa 108, Sub. 502 (l'immobile si estende su due particelle differenti), Foglio 10, P.IIa 418 (resede carrabile), Foglio 10, P.IIa 2127 (resede tergaie), Categoria A/4, classe 4, rendita € 278,89.

L'unità immobiliare pignorata (deposito esterno) è individuata al C.E.U. della Provincia di Firenze censita nel Comune di Montelupo Fiorentino al Foglio 10, p.IIa 392, Categoria C/2, classe 6, rendita € 26,39.

### Corrispondenza con il pignoramento

- La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.
- I dati catastali indicati nel pignoramento hanno consentito l'univoca individuazione del bene.
- Le planimetrie catastali risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.
- Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale dell'appartamento e lo stato di fatto a causa della non corrispondenza delle altezze interne rispetto all'ultimo stato concessionato e all'assenza di graficizzazione di alcune modifiche interne tra cui lievi



trasformazioni delle tramezzature, pozzo e conversione del ripostiglio in angolo cottura, modifiche di cui meglio si dirà nel paragrafo dedicato alla conformità urbanistica.

- L'u.i. è catastalmente regolare al netto delle modifiche planimetriche di cui al punto precedente.
- L'intestari catastali corrispondono ai soggetti eseguiti.

**Quesito 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...).”***

Trascrizione n. reg. gen. XXX, n. reg. part. XX del 23 febbraio 2024, verbale di pignoramento immobili in data 27 gennaio 2024 rep. XX, a favore di XXX, con sede in XXX - P.I.: XXX, contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX , nato il XXX a XXX - C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata il XXX a XXX – C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

- La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:
  - ~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Montelupo Fiorentino al Foglio 10, P.lla 108, Sub. 502 - Foglio





10, P.IIa 107, Sub. 500 - Foglio 10, P.IIa 2127 - Foglio 10, P.IIa 418 e Foglio 10, P.IIa 392.

- L'atto di pignoramento riguarda la proprietà del bene per la quota di 1/1.
- Il signor XXXXXXXX XXXXXXXXe la signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX sono entrambi proprietari dei beni per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale.

### **Quesito 3**

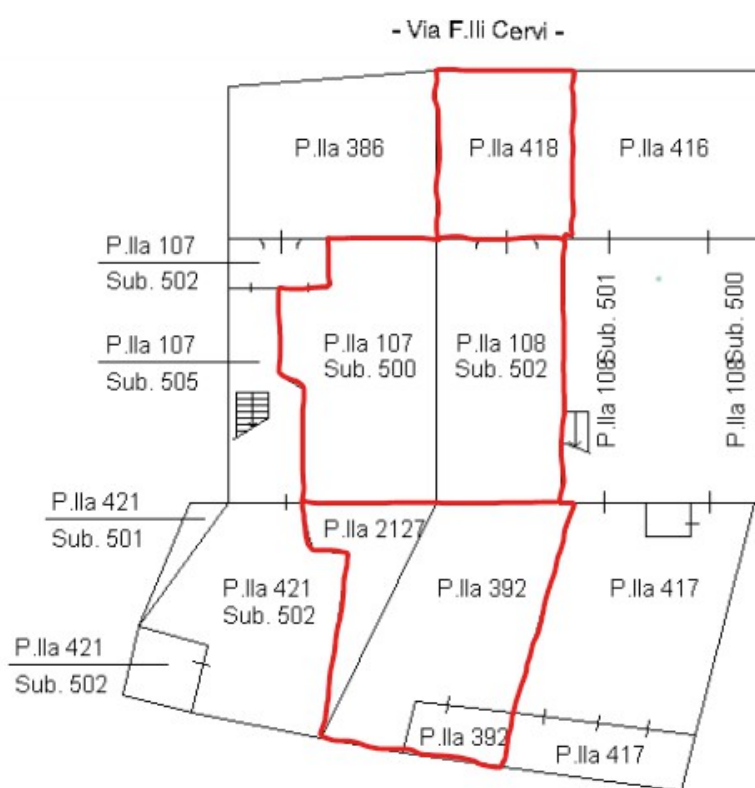
***“Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”***

L'intera consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta al C.E.U. della Provincia di Firenze, censita nel Comune di Montelupo Fiorentini Foglio 10, P.IIa 108, Sub. 502 - Foglio 10, P.IIa 107, Sub. 500 - Foglio 10, P.IIa 2127 - Foglio 10, P.IIa 418 e Foglio 10, P.IIa 392 risulta pervenire alla parte esecutata per acquisto di appartamento per civile abitazione con atto di compravendita (acquisito dal Ctu e allegato alla presente) del notaio Valeria Pansa Longobardo di Empoli in data 08 giugno 2011 rep. XXX, con il quale il sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX vendevano la piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra ai signori XXXXXXXX XXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX



XXXXXXXX, mentre la sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXX vendeva la piena proprietà di deposito e resede tergaie esterno ai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX.

Tra le parti a comune: l'ingresso censito al foglio 10 part. 107 sub. 502.



**Quesito 4**

*“Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano,*



*indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del G.E. per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati.”*

Il Comune di Montelupo Fiorentino (C.A.P. 50056) con i suoi 14.308 abitanti è il secondo Comune più piccolo della Città Metropolitana di Firenze in Toscana. Si estende per 24,97 chilometri quadrati, con una densità abitativa di 572,94 ab/km<sup>2</sup>; sorge a 35 metri sopra il livello del mare.

#### Caratteristiche dell'intero fabbricato

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, a uso di civile abitazione, la cui costruzione risale presumibilmente al 1972, anno della prima planimetria catastale in atti.

Il fabbricato è collocato nella zona centrale (B1) del territorio comunale, e presenta caratteri e allineamenti compatibili con il contesto edilizio esistente. I negozi e le attività commerciali di servizio primario sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione.

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione, ed è composto da 2 piani fuori terra oltre resedi frontali e tergali.

La struttura portante è realizzata in muratura mista con paramenti divisorii interni in laterizio, e copertura a falde inclinate.



Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione, sono rifinite prevalentemente a intonaco, sono essenziali e non denotano particolari fregi, fatte salve le cornici in pietra che circondano le finestre.

### Descrizione dei beni

Trattasi di **unità immobiliare a uso civile abitazione**, esteso al piano terra su due diverse particelle catastali (p.lla 107 e p.lla 108), con ingresso da resede esclusivo (part. 386) di altra proprietà, prospiciente via F.lli Cervi, gravato da diritto di passo pedonale in favore dell'unità immobiliare in oggetto, portoncino in legno distinto al civico 89 e disimpegno interno a comune.

L'unità immobiliare è composta da 4,5 vani catastali compreso servizio igienico, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, cucina-soggiorno, angolo cottura ricavato in luogo di un ripostiglio interno, lavanderia, ripostiglio con accesso da camminamento esterno (camminamento facente parte del resede gravato da servitù di passaggio per ingresso al civico 89), resede frontale carrabile oltre ad altra piccola porzione di resede posta a tergo. A completare il compendio un piccolo locale ad uso deposito con accesso dalla porta-finestra di cucina, con annesso resede esclusivo.

Internamente l'appartamento si presenta in buono stato conduttivo e manutentivo (fatta salva la presenza di una controparete in cartongesso installata nella camera singola sulla muratura di confine con l'esterno,



presumibilmente per la presenza di muffe e macchie d'umidità), con finiture di buon impianto.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche, ad esclusione della camera matrimoniale (piastrelle esagonali o cementine), del ripostiglio con accesso dall'esterno (pavimento al grezzo) e il camminamento esterno che conduce al pozzo e al deposito (piastrelle rettangolari in clinker). I solai di base dell'appartamento sono stati rialzati ad una quota maggiore, allo scopo della creazione di un vespaio areato di cui però si dirà meglio nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempere di colori chiari, così come i soffitti.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno e vetro, scuri in legno dello stesso colore e persiane oscuranti di colore verde. Le porte interne sono in legno di qualità standard; il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno blindato mentre il portone di ingresso al grande ripostiglio è in legno a due ante tinteggiato di color grigio chiaro.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, water, bidet, piatto doccia, privo di finestratura ed è rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,30 mt.

L'angolo cottura è totalmente rivestito con piastrelle ceramiche ma fino all'altezza di mt 1,70.



L'impianto elettrico, di modesta fattura, è realizzato sottotraccia (contatori elettrici posti nel ripostiglio con accesso dall'esterno e nel disimpegno di ingresso a comune), così come l'adduzione dell'acqua sanitaria. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gestione privata, con caldaia posta all'interno del deposito tergale, e corpi scaldanti in alluminio.

L'u.i. è altresì dotata di impianto citofonico e antenna tv. Gli impianti sono tutti privi di certificazioni.

Il deposito di circa m<sup>2</sup> 7,00 con accesso dalla porta-finestra di cucina è graffato ad un resede esclusivo di circa m<sup>2</sup> 55,00 su cui insistono le fosse biologiche condominiali che vengono vuotate circa una volta ogni anno e mezzo, un camminamento in clinker che conduce al pozzo e ad un barbecue in muratura.

La struttura del deposito è realizzata in muratura con copertura ad una falda spiovente; contiene la caldaia autonoma ed è dotato di finestratura, pilozzo per l'acqua e impianto elettrico.


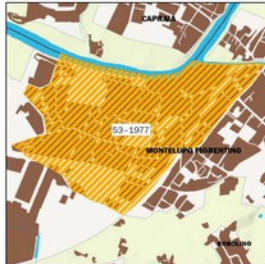
I metri quadri calpestabili del compendio analizzato sono pari a circa 89,93 per l'**appartamento**, 16,31 m<sup>2</sup> per il resede graffato all'appartamento, 52,22 m<sup>2</sup> per il resede graffato al deposito, 34,85 m<sup>2</sup> per il resede frontale carrabile e 6,84 m<sup>2</sup> per il deposito esterno.



## Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Sistema insediativo: T5 – Regole urbanistiche di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio (Rif. Zona B D.I. 1444/68); definitivamente approvata la variante normativa 2006 al regolamento urbanistico. Ai sensi dell'art. 17 comma 6 della L.R. n. 1/2005 il documento acquista efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana che è avvenuta in data 24/01/2007.

Con DCC n. 12 del 08/04/2024 il Comune di Montelupo Fiorentino ha ufficialmente adottato il Piano Operativo che sancisce l'entrata in vigore della normativa del nuovo strumento, paritariamente a quella del Regolamento Urbanistico, fino all'approvazione del POC. In data 22/05/2024 è stato pubblicato il relativo avviso di adozione sul BURT, da cui hanno iniziato a decorrere i 60 giorni di tempo durante i quali chiunque può prendere visione degli elaborati e presentare osservazioni fino al 22/07/2024.

<p><b>53-1977 (9048249)</b> Montelupo Fiorentino</p> <p><b>Data provvedimento:</b> 24/01/1977 <b>Data revisione:</b> 01/01/2010 <b>Convalida MIBAC:</b> convalidato</p> 	<p><b>Denominazione area:</b> zona attorno alla villa medicea dell'Ambrogiana, sita nel comune di Montelupo Fiorentino.</p> <p><b>Motivazione:</b> [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché è la naturale cornice del complesso della villa dell'Ambrogiana, grandiosa costruzione quadrata con torri angolari, già villa medicea, dove orti-giardino e portici di collegamento di bella fattura costituiscono il tessuto di collegamento fra i vari corpi di fabbrica; essa rende possibile il godimento visuale del sopracitato complesso sia dalle rive del fiume Arno, sia dall'antico centro di Capraia.</p> <p><b>Identificazione dell'area vincolata:</b> tale zona è delimitata e si estende nel modo seguente: dal ponte della Vecchia Tosco-Romagnola sul Pesa lungo il vecchio tracciato della statale fino al suo incrocio con la ferrovia in località l'Erta; lungo la linea ferroviaria fino all'incrocio con la via di Citeria; la via di Citeria fino alla località Podere della Croce; un tratto della statale fino all'incrocio con la strada comunale del Piano in località podere Tirimbana; la strada del Piano fino al bivio per la Torre, la strada che attraversa quest'ultima località, la via della Torre fino alla stradella che porta all'Arno; il tracciato del fiume Arno fino alla foce del torrente Pesa; il torrente Pesa fino al ponte sulla statale Tosco-Romagnola.</p>	
---	---	--



### Quesito 5

*“Provvedere a riferire, anche con l’ausilio del custode, sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l’immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”*

L’accesso all’u.i. è stato effettuato alla presenza del custode giudiziario e dell’attuale parte esecutata che ha reso possibile lo svolgersi del sopralluogo di rito.

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Firenze -, in base ai dati presenti nel sistema di Anagrafe Tributaria, a nome della sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata XXX il XXXX (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ) e del





sig. XXXXXXXX XXXXXXXXnato a XXX il XXX (c.f.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ) non risultano registrati contratti di  
locazione o comodato in cui partecipano in qualità di dante causa per gli  
immobili siti nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI) in Via F.lli Cervi  
n.89 ( rif. cat. Fg. 10 part. 2127 graffato con Fg. 10 part.108 sub.502-  
Fg.10 part.418 e Fg.10 part.107 sub. 500).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di  
Montelupo Fiorentino, è stato accertato che la sig.ra XXXXXXXXX  
XXXXXXXe il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXsono entrambi residenti in  
via F.lli Cervi, 89 – Montelupo Fiorentino (FI),

*Pertanto, l'unità immobiliare può considerarsi **LIBERA**.*

#### **Quesito 6**

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

- *domanda giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o  
diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della  
casa coniugale, con precisazione della relativa data e  
dell'eventuale trascrizione;*



- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...).*”

Dalle ricerche condotte risultano formalità a favore della XXXX che rappresenta la parte promuovente della presente esecuzione. Trattandosi di formalità sostenute dal creditore precedente saranno indicate come risposta al quesito n. 7.

§

L'appartamento *de quo* fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra: non è stato pertanto rilevato alcun condominio costituito.

§

Per l'elenco delle quote proporzionali e condominiali delle parti e cose dell'intero complesso, comuni per legge e per destinazione, con relative servitù costituite, si rimanda a quanto eventualmente riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente, anche in relazione a limiti e diritti di terzi.

#### **Quesito 7**

*“Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro, 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.”*

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione, il citato immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 09 giugno 2011 n. reg. gen. XXX, n. reg. part. XXX, ipoteca volontaria a favore di XXXX con sede in XXXX e domicilio ipotecario in XXXX C.F.: XXX, di euro XXX, a garanzia di euro XXX, contro la sig.ra XXX XXXXXXX XXXXXXX nata XXX il XXX (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ) e del sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a XXX il XXX (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ), entrambi titolari della quota di ½ della piena proprietà. La presente formalità colpisce i beni immobili oggetto di pignoramento.



Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ipotecarie, alla data della stesura della presente relazione, corrispondono alla somma dei seguenti tributi:

- 0,5 % sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro.
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00.

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

TRASCRIZIONE n. reg. gen. XXX, n. reg. part. XXX del 23 febbraio 2024, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Firenze in data 27 gennaio 2024, a favore di XXX con sede in XXX e domicilio ipotecario in XXX C.F.: XXX, di euro XXX, a garanzia di euro XXX, contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata XXX il XXX (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ) e del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX il XXXX (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ), entrambi titolari della quota di ½ della piena proprietà. La presente formalità colpisce i beni immobili oggetto di pignoramento.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, alla data della stesura della presente relazione, ammontano ad € 294,00, corrispondenti alla somma dei seguenti tributi:



- Imposta ipotecaria (cod. 649T) pari a 200,00 euro
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

### **Quesito 8**

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

L'appartamento *de quo* fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra: non è stato pertanto rilevato alcun condominio costituito.

§

I costi di gestione e manutenzione utili a garantire la funzionalità adeguata dell'u.i. possono essere desunti applicando i dati di elaborazione dell'Osservatorio Nazionale Federconsumatori al caso in questione.

### **Quesito 9**

*“Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,*



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

Le ricerche per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica sono state eseguite presso gli archivi dell'ufficio Edilizia, Urbanistica e Condono del Comune di Montelupo Fiorentino. La ricerca è stata effettuata per indirizzo, numero civico, dati catastali, dati degli esecutati e su tutti i nominativi presenti nella visura storica per immobile.



Il fabbricato *de quo* di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito presumibilmente intorno al 1972, considerando che la prima planimetria in atti è del 1972 e non sono presenti Pratiche Edilizie della realizzazione presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Montelupo F.no. Si riportano in elenco i progetti emersi dalle ricerche effettuate:

1. Planimetria catastale storica del 03 marzo 1972.
2. Art. 48 n. 442 del 1986 per modifiche interne – costruzione di parete divisoria nell'ingresso al piano terreno, per disimpegno con il primo piano, costituito da altra unità immobiliare.
3. Art. 48 n. 239 del 1985 per modifiche interne eseguite senza le dovute autorizzazioni.
4. Condono n. 594 del 1986 per sanatoria dell'annesso posto sul resede tergale dell'abitazione costruito abusivamente nel 1972.
5. Autorizzazione paesaggistica n. 25/2011 per la trasformazione di una finestra in porta finestra.
6. C.I.L.A. n. 12/2011 per la tamponatura di una porta interna dell'appartamento al piano terreno.
7. S.C.I.A. del 13 luglio 2011 n. 143/2011 per modifiche ad appartamento per civile abitazione (ultimo stato concessionato). Il progetto ha previsto il rialzamento del piano di calpestio, la realizzazione di tramezzi per la definizione di un locale bagno, una



camera singola, una lavanderia. All'esterno è stata sostituita una finestra con una porta finestra sul prospetto tergale.

§

Dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie e/o urbanistiche:

1. Lieve difformità urbanistica per l'assenza di due mazzette nel disimpegno e la presenza di un nuovo tramezzo a delimitare il piatto doccia nel servizio igienico.
2. La planimetria catastale (del solo appartamento) non è corrispondente allo stato di fatto poiché mancano le modifiche di cui al punto precedente e le altezze interne non corrispondono a quelle effettivamente rilevate sul posto.
3. La cucina-soggiorno e l'angolo cottura compongono un unico vano (apertura tra i due ambienti di oltre 4,00 m<sup>2</sup>) e, perciò, le dimensioni delle aperture esterne al momento presenti (portafinestra di cucina e piccola finestrella dell'angolo cottura) non sono in grado di garantire i requisiti aero-illuminanti minimi per i vani abitabili (almeno 1/8 della superficie del vano).

§

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 sono SANABILI con redazione e deposito di "CILA tardiva" presso gli Uffici competenti e variazione catastale tramite procedura Docfa, da parte di tecnico abilitato, con un





costo indicativo di € 2.700,00 comprese sanzioni, da decurtare dal prezzo di mercato.

La difformità di cui al punto 3 NON È SANABILE per il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui si è già detto e, pertanto, se ne prescrivere il ripristino allo stato corrispondente all'ultimo stato concessionato secondo l'elenco delle lavorazioni che segue.

Costi per le opere di ripristino (da decurtare dal prezzo di mercato):

1. Allestimento di cantiere.
2. Smontaggio degli attuali componenti di cucina.
3. Intercettazione e deviazione delle adduzioni, scarichi e gas.
4. Realizzazione di tracce murarie per il passaggio delle tubazioni.
5. Ripristini. (eventuale pavimentazione, chiusura tracce, etc)
6. Nuove certificazioni impianto idrico, elettrico e gas.

A corpo € 8.000,00

**Tot. € 8.000,00**

### **Quesito 10**

*“Evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la*



*esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;”*

Valutata la datazione dell'edificazione del fabbricato a data 1972 e sulla base degli atti presenti nella procedura, si può concludere che il compendio in esame non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

#### **Quesito 11**

*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..”*


Si determina il valore dell'immobile con indicazione dei criteri che hanno portato alla quotazione finale. La stima è riferita alla data del sopralluogo, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti. Tali indicazioni sono state ottenute, oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, che attraverso la consultazione di siti specializzati per la vendita di immobili similari nell'ambito della stessa zona di interesse. Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

L'esperto ha tenuto conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio, anche attraverso la consultazione delle



pubblicazioni cartacee di astalegale.net (uscite mensili degli ultimi due anni conservati presso lo studio del Ctu), indagini di mercato riportate dalle certificate banche dati nazionali, ecc., da cui è emerso un annuncio dalle caratteristiche similari al compendio in esame:

### Caratteristiche

 <b>Tipologia</b> Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile signorile	 <b>Contratto</b> Vendita
 <b>Piano</b> Piano terra	 <b>Piani edificio</b> 4
 <b>Ascensore</b> No	 <b>Superficie</b> 120 m <sup>2</sup>   commerciale 142 m <sup>2</sup>
 <b>Locali</b> 5	 <b>Camere da letto</b> 3
 <b>Cucina</b> Cucina abitabile	 <b>Bagni</b> 2
 <b>Arredato</b> No	 <b>Balcone</b> No
 <b>Terrazzo</b> No	 <b>Box, posti auto</b> 1 in box privato/box in garage
 <b>Riscaldamento</b> Autonomo, a radiatori, alimentato a metano	 <b>Climatizzazione</b> Autonomo, freddo/caldo

[VEDI DETTAGLIO](#)

### Informazioni sul prezzo

 <b>Prezzo</b> € 260.000	 <b>Prezzo al m<sup>2</sup></b> 2.167 €/m <sup>2</sup>
--	--

- ~ Il prezzo della proposta è di € 260.000,00 complessivi, quindi una cifra al metro quadrato pari a  $\text{€ } 260.000,00 / 142,00 \text{ m}^2 = 1.830,98 \text{ €/m}^2$  di superficie commerciale.
- ~ Si propone una riduzione del 10% dovuta sia alla fisiologica trattativa sul prezzo finale di vendita, e pertanto  $\text{€ } 1.830,98 * 0,90 = 1.647,88 \text{ €/m}^2$ .



Infine, si è fatto riferimento al portale stimatrixcity (www.stimatixcity.it) per la visura di atti di vere compravendite, da cui sono emersi due atti comparabili:

1. Atto di compravendita di un appartamento per civile abitazione ai rogiti del notaio Caliulo Rosario del 25 ottobre 2023 contenente le seguenti informazioni:

- ~ Vendita tra privati di immobile a uso civile abitazione con garage pertinenziale della consistenza complessiva di circa 107,00 m<sup>2</sup> di superficie catastale per l'appartamento e di 46 m<sup>2</sup> di superficie catastale per il garage, per un totale complessivo di circa 130 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.
- ~ I beni sono censiti nel Comune di Montelupo al Foglio 10, Part. 600, Sub. 500/501 e, pertanto, nelle estreme vicinanze dell'u.i. oggetto di pignoramento.
- ~ Il prezzo della cessione è stato pari a € 255.000,00 per i compensi e quindi una cifra al metro quadrato pari a €  $255.000,00/130,00 \text{ m}^2 = 1.961,53 \text{ €/m}^2$ .

2. Atto di compravendita di un appartamento per civile abitazione ai rogiti del notaio Caliulo Rosario del 16 aprile 2024 contenente le seguenti informazioni:

- ~ Vendita tra privati di immobile a uso civile abitazione con garage pertinenziale della consistenza complessiva di circa 99,00 m<sup>2</sup> di superficie catastale per l'appartamento e di 12 m<sup>2</sup> di



superficie catastale per il garage, per un totale complessivo di circa 105 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

- ~ I beni sono censiti nel Comune di Montelupo al Foglio 10, Part. 170, Sub. 4 - Foglio 10, Part. 171, Sub. 2 e, pertanto, nelle estreme vicinanze dell'u.i. oggetto di pignoramento.
- ~ Il prezzo della cessione è stato pari a € 195.000,00 per i compendi e quindi una cifra al metro quadrato pari a €  $195.000,00/105,00 \text{ m}^2 = 1.857,14 \text{ €/m}^2$ .

#### §

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero sulla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali; si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne, computate per intero fino a uno spessore di cm 50. I muri in comunione sono computati nella misura del 50%, fino a uno spessore massimo di cm 25; la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e si ottiene attraverso un procedimento di omogeneizzazione con opportuni



coefficienti di ragguaglio.

Valutazione del Lotto Unico

Il lotto Unico si riferisce all'unità immobiliare censita presso l'Agenzia del Territorio – direzione provinciale di Firenze al Foglio 10, P.lla 107, Sub. 500, Foglio 10, P.lla 108, Sub. 502, Foglio 10, P.lla 418 (resede carrabile), Foglio 10, P.lla 2127 (resede tergale), Foglio 10, P.lla 392 (deposito esterno).

Nella tabella seguente si elencano le consistenze dell'unità immobiliare con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti.

<b>Superficie Lorda</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Foglio 10, P.lla 107 Sub. 500</b>			
Appartamento	101,44	100 %	101,44
Resede appartamento	16,31	(15% x 25 mq) + (5% x i restanti)	2,44
<b>Foglio 10, P.lla 418</b>			
Resede carrabile	34,85	(15% x 25 mq) + (5% x i restanti)	4,24
<b>Foglio 10, P.lla 392</b>			
Deposito	8,79	20 %	1,75
Resede deposito	52,22	15% x 25 mq) + (5% x i restanti)	5,11
<b>TOTALE</b>	<b>213,61</b>	<b>TOTALE</b>	<b>114,98</b>



Il prezzo del compendio è ottenuto partendo da un valore medio del costo di immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Valore Medio Del Costo Di Immobili Simili = [(Comparabile 1 + Comparabile 2 + Comparabile 3) ÷ 3] = [(1.647,88 €/m<sup>2</sup>. + 1.961,53 €/m<sup>2</sup> + 1.857,14 €/m<sup>2</sup>)/3] = 1.825,00 €/m<sup>2</sup> (arrotondato).

Il processo valutativo prosegue con l'applicazione di una serie di coefficienti di differenziazione, cioè di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. La prima legge a occuparsi di coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978, passando poi per la legge 431 del 1998, con le seguenti determinazioni: qualsiasi coefficiente minore di 1, produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1, produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

L'applicazione di tutti i coefficienti offerti dai diversi borsini immobiliari, necessari per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimando, ha condotto alla determinazione dei criteri adottati per l'immobile in esame. Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:





- a) Dimensione e taglio. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di unità immobiliare di conformazione standard e taglio medio/grande.
- b) Dotazioni del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,10 (maggiorazione) poiché dotata di particolari pertinenze quali resede e ripostiglio/autorimessa.
- c) Ubicazione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di unità immobiliare in buona posizione nell'ambito del proprio quartiere di appartenenza (zona centrale B1).
- d) Affacci e confini. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di affacci e confini senza particolari prescrizioni e/o segnalazioni.
- e) Anno di costruzione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di costruzione 1972 ma interessata negli anni da alcuni interventi di ristrutturazione.
- f) Stato di conservazione e manutenzione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) per le condizioni generali dell'immobile, fatta salva la presenza di controparete nella camera singola.
- g) Situazione amministrativo – urbanistica – edilizia. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati sono state rilevate difformità



edilizie e/o urbanistiche e/o catastali, i cui costi saranno già detratti dal prezzo di mercato.

- h) Collegamenti e accessi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso strada non particolarmente trafficata.
- i) Stato di fatto e di diritto del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché, con limite d'indagine alla data del presente elaborato, l'unità immobiliare non è risultata gravata da ulteriori formalità pregiudizievoli.
- j) Situazione dei servizi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché i servizi primari sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione.

	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	
a)	Dimensione e taglio	1,00
b)	Dotazioni del bene	1,10
c)	Ubicazione	1,00
d)	Affacci e confini	1,00
e)	Anno di costruzione	1,00
f)	Stato di conservazione e manutenzione	1,00
g)	Situazione amministrativo – urbanistica – edilizia	1,00
h)	Collegamenti e accessi	1,00
i)	Stato di fatto e di diritto del bene	1,00
j)	Situazione dei servizi	1,00



Il dato correttivo necessario per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimato è pari a:  $1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,10 \approx 1,10$ .

Il valore attribuito al bene stimato è pertanto Euro/mq 1.825,00 (valore medio arrotondato) x 114,98 mq (superficie commerciale) x 1,10 (coefficiente correttivo) = euro 65.537,00 (arrotondato).

***Si propone un VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO PARI A EURO 230.822,00.***

#### **Quesito 12**

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

**Prezzo a base d’asta Lotto Unico**

Si ritiene opportuno per una valutazione ai fini dell’asta, un abbattimento del 10 % che tiene presente 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.

Pertanto la valutazione ai fini dell'asta per l'unità immobiliare è di Euro 230.822,00.x 0,90 = € 207.740,00 (arrotondato).

Per sanare la difformità di cui ai punti 1 e 2 dell'elenco delle difformità, viene detratta la somma di € 2.700,00 ovvero € 207.740,00 - € 2.700,00 = € 205.000,00 (arrotondato).

Per sanare la difformità di cui al punto 3 dell'elenco delle difformità, viene detratta la somma di € 8.000,00 ovvero € 205.000,00 - € 8.000,00 = € 197.000,00 (arrotondato).

Per tutti questi motivi si propone un **PREZZO A BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO (LIBERO) DI EURO 197.000,00**  
**N.B.: Il prezzo è da considerarsi a corpo e non a misura.**

### **Quesito 13**

*“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 11) 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”.*

Valutata la dimensione e il taglio dell'u.i., le dotazioni, l'ubicazione, gli affacci e i confini, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, i collegamenti e gli accessi, lo stato di fatto e di diritto, la situazione dei servizi e la qualità della vita nella zona in cui il bene è situato, non è stata accertata alcuna ragione particolare che possa rendere il bene non appetibile sul mercato.

**Quesito 13. 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”*

Identificata l'u.i. come immobile a uso civile abitazione, la cessione è esente dall'imposta sul valore aggiunto e sconta imposta di registro proporzionale.

**Quesito 13**

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

Lotto Unico



*Foglio 10, P.lla 108, Sub. 502 - Foglio 10, P.lla 107, Sub. 500 - Foglio 10, P.lla 2127 - Foglio 10, P.lla 418 e Foglio 10, P.lla 392*

- VALORE DI MERCATO DEL BENE = € 230.822,00 (€ duecentotrentamilaottocento22,00)
- VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE = € 197.000,00 (€ centonovantasettemila/00).

L'UNITÀ IMMOBILIARE PUÒ CONSIDERARSI LIBERA.

#### **Quesito 14**

*“L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*

- *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 relativa planimetria;*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali).”*

Vedasi allegati alla presente relazione:

- Allegato 1 - Tabella riepilogativa per ciascun lotto;
- Allegato 2 - Relazione fotografica dettagliata;
- Allegato 3 - Planimetrie;



- Allegato 4 - Avvisi di ricevimento raccomandate.

### **Conclusioni**

Nella convinzione di avere correttamente portato a termine l'incarico affidatogli, il sottoscritto Ctu rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze li, 26 settembre 2024

Il CTU

Arch. Filippo Rak



**Allegati:**

**Allegato 1 - Tabella riepilogativa per ciascun lotto;**

**Allegato 2 - Relazione fotografica dettagliata;**

**Allegato 3 – Planimetrie, rilievo e restituzione grafica;**

**Allegato 4 - Avvisi di ricevimento raccomandate;**

**e inoltre**

**Allegato 5 - Documentazione ipocatastale;**

**Allegato 6 - Documentazione rilasciata dal Comune di competenza;**

**Allegato 7 – Atti comparabili;**

**Allegato 8 - Visura anagrafica;**

**Allegato 9 - Risultati ricerche c/o l'Ufficio del Registro di Firenze;**

**Allegato 10 – Atto di provenienza.**

**Allegato 11 - Verbale sopralluogo.**

Firenze li, 26 settembre 2024

Il CTU

Arch. Filippo Rak

