

TRIBUNALE ORDINARIO FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **148/2020**

G.E. dott. **LAURA D'AMELIO**

Contro: [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

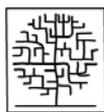
Il Tecnico incaricato C.T.U.:

architetto **SARA GIACOMOZZI**, via Jacopo Carrucci 111 – Empoli (FI)



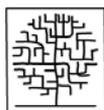
Il sottoscritto architetto Sara Giacomozzi con studio in Empoli (FI) via Jacopo Carrucci 111 in data 18 ottobre 2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso 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, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati**;
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/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;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla 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) 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; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;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)-

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.dovrà:

- **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:**

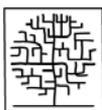
- **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**

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

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

- **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.**

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



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

La sottoscritta, al fine di assolvere l'incarico;

- ha esaminato il Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. che è risultato completo;
- ha acquisito copia dell'atto di provenienza dei beni,
- ha effettuato in data 23 settembre 2021 la verifica della presenza di atti inerenti l'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Signa;
- ha effettuato in data 7 ottobre 2021 il sopralluogo all'immobile alla presenza del custode giudiziario e degli esecutati che hanno consentito l'accesso all'immobile per effettuare le misurazioni e il rilievo fotografico e le verifiche generali sullo stato dell'immobile;
- ha acquisito copia del certificato di residenza degli esecutati;
- ha svolto online le ricerche presso il sito dell'Agenzia delle Entrate e richiesto alcuni chiarimenti ai tecnici dell'Ufficio Territorio per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni presenti, della documentazione catastale e delle compravendite recenti nell'area di interesse per la ricerca di comparabili per la stima.

RISPOSTE AI QUESITI

1° QUESITO

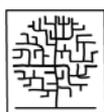
*(Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.)*

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare situata nel Comune di Signa (FI), in via S. Maria n° 7 e più precisamente da:

Appartamento situato al secondo ed ultimo piano di un immobile di antica costruzione situato in località Castello di Signa nei pressi della chiesa di S. Maria in Castello. L'unità immobiliare non ha affacci direttamente su Via S. Maria ma si sviluppa nella parte posteriore dell'immobile. Essa è raggiungibile tramite la scala a comune e si affaccia in parte (facciata a sud ovest) su una corte interna e in parte minore (facciata sud est) verso altra proprietà e il fondovalle. Essa confina con le scale condominiali, la corte comune interna, proprietà Tubbini, salvo se altri.

E' inoltre a comune con le unità immobiliari ai piani primo e secondo l'impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da una fossa biologica tricamerale, ubicata all'interno di un piccolo fabbricato confinante di proprietà della signora Tubbini Monica, avente scarico alla fognatura comunale posta sulla sottostante Via dell'Orologio.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI) al foglio n.20, Particella n. 229, Subalterno 7, Cat. A/4, Consistenza 3,5 vani, Superficie 73 mq, rendita € 139,19, al piano 2. (Vedi Allegato 5)



I dati sopraindicati **corrispondono a quelli contenuti nell'Atto di Pignoramento** del 5 marzo 2020 e della rispettiva Nota di Registrazione (R.G. 14954, R.P. 10478 del 17/04/2020) già agli atti.

C'è corrispondenza tra gli intestatari catastali e i soggetti esegutati mentre **la planimetria** dell'immobile depositata al catasto risale al 1939 e **presenta diverse difformità con lo stato di fatto** attuale, principalmente nella suddivisione interna degli spazi.(Vedi Allegato 5)

In particolare non risultano presenti le 2 stanze che sono state ricavate dalla suddivisione dell'ingresso e della stanza da letto. Anche il bagno risulta allo stato attuale più ampio.

2° QUESITO

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

I beni sono stati pignorati **con Atto di Pignoramento notificato agli esegutati il 17 aprile 2020** dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio unico Notifiche, Protesti ed Esecuzioni presso la Corte di Appello di Firenze. Tale atto è stato **trascritto il 11/05/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze (**R.G. 14954, R.P. 10478** riportato in Allegato 7). L'Atto di pignoramento interessa la proprietà per intero dei beni.

3° QUESITO

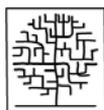
(indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti)

Il bene è pervenuto ai sign. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni tramite l'acquisto fattone ai [REDACTED], con atto di compravendita del 16/03/2018 ricevuto dal Notaio Renieri Marta, in Firenze (FI), numero 9517/6110 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 29/03/2018 ai numeri R.G.12608/R.P.9005. (Allegato n.6)

4° QUESITO

(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)

Il bene è costituito da **un appartamento** (sup. calpestabile 46,62 mq.) **per civile abitazione posto al secondo ed ultimo piano di un immobile di antico impianto posto nella parte sommitale della località Castello di Signa nel comune di Signa (FI)**. Non presenta affacci sulla pubblica via dove è invece presente il portone di ingresso al civico n. 7 di via S. Maria. A piano terra è presente l'accesso alle scale che conducono al secondo piano. Dalla porta di ingresso all'appartamento si accede ad uno stretto corridoio lungo il quale si aprono una porta a destra di un locale utilizzato come camera da letto e una porta a sinistra verso un ripostiglio finestrato con pavimento in parte rialzato di un metro. Dal corridoio si accede alla



cucina/soggiorno con copertura a capanna con travi in legno, travetti e mezzane a vista. Dalla cucina si diparte un ulteriore corridoio lungo il quale si apre sulla destra la camera da letto matrimoniale e che conduce infine al bagno (Allegato 9). L'altezza dei locali è definita in generale da un controsoffitto a 2,70 metri, mentre nella cucina l'altezza minima è di 2,98 e massima di 3,80m. Anche nel ripostiglio e nel bagno è visibile la copertura a falde per una altezza media intorno ai 2,80m. E' presente l'impianto elettrico e idrico, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posizionato nel secondo corridoio. Non è presente invece nessun impianto di riscaldamento: i proprietari affermano di utilizzare una stufa a legna che posizionano d'inverno nel locale cucina/soggiorno. I materiali da costruzione sono: pietrame misto laterizio per le murature esterne e laterizio per quelle interne, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno. **Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'immobile sono molto precarie, sia nelle parti condominiali (soprattutto per quanto concerne le facciate con intonaco completamente divelto e la copertura che presenta infiltrazioni), sia per le parti interne (infissi molto degradati, impianti carenti, infiltrazioni d'acqua dalla copertura, scarso isolamento verso l'esterno, suddivisione dello spazio non funzionale.)**

Comune agli altri immobili dell'edificio risultano il vano scale condominiale e l'impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da una fossa biologica tricamerale, ubicata all'interno di un piccolo fabbricato confinante di proprietà della signora Tubbini Monica, avente scarico alla fognatura comunale posta sulla sottostante Via dell'Orologio.

Per la gestione delle parti comuni alle unità abitative che compongono il fabbricato non è stato redatto a dichiarazione degli esecutati alcun regolamento di condominio e non è stato nominato l'amministratore: le utenze sono suddivise anche per quanto riguarda l'illuminazione delle scale (con interruttori autonomi per ogni appartamento) e la pulizia delle stesse è svolta a turno dai condomini.

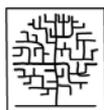
Calcolo superficie calpestabile:

Locale	Superficie (mq)
Ingresso/corridoio1	3,25
Camera 1	5,45
Ripostiglio (parte calpestabile)	1,62
Cucina/soggiorno	16,04
Corridoio 2	5,40
Camera 2	11,00
Bagno	3,76
Tot.	46,52

La superficie calpestabile calcolata è di 46,52 mq.

Lo strumento urbanistico vigente è il **Regolamento Urbanistico** approvato dal Consiglio Comunale di Signa il 13/12/2010 secondo il quale l'edificio ricade nell'Utoe del **Centro storico** ed è riconosciuto come **Edificio con rilevanti caratteri tipologici** e quindi sottoposto alle seguenti norme(art.38/B NTA):

B) Edifici con rilevanti caratteri tipologici



8. Sono edifici che per tipologia, dimensione, continuità e rapporto con gli spazi inedificati e di pertinenza, presentano i caratteri tipici dei tessuti storici, o che presentano valori tipologici individuali.

9. Essi sono, in genere, contemporanei e omogenei alla formazione del tessuto di appartenenza.

10. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **RI**. Sono consentiti frazionamenti, su parere favorevole della C.E.C e, in aree sottoposte a vincolo, della Commissione Edilizia per il Paesaggio. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari. In relazione a tal fine, è ammessa la deroga agli standard igienico-sanitari, ivi compresi i rapporti illuminotecnici. Sono inoltre consentiti limitati aumenti di SUL, senza aumenti di volume, anche realizzando all'interno "strutture verticali e orizzontali", al fine di recupero di immobili in stato di degrado, quando si dimostri che ciò non compromette il valore storico-architettonico dell'edificio, su parere favorevole della Commissione Edilizia per il Paesaggio e/o CEC, nonché siano ricavati vani con requisiti di qualità (salubrità, funzionalità, comfort) anche oltre a quanto obbligatorio per legge in materia di abitabilità.

11. Sono ammesse le seguenti categorie d'uso, in riferimento alle definizioni contenute nell'art. 15 delle presenti Norme: residenziale categoria 1, turistico ricettiva sottocategorie 4.01 e 4.02 limitatamente alle residenze d'epoca, direzionali categoria 5 e di servizio sottocategorie 6.03, 6.04 e 6.05, 8 limitatamente alle attività agrituristiche ai sensi delle norme vigenti in materia.

12. Per il cambio di destinazione d'uso deve essere verificato che le opere previste per ottenere la funzionalità delle attività siano compatibili col rispetto delle caratteristiche architettoniche.

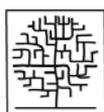
13. Inoltre devono essere conservati i caratteri dei prospetti originali principali posti lungo pubbliche vie o spazi pubblici.

5° QUESITO

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

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava nella **piena disponibilità dagli esecutati** che la occupano e vi risiedono insieme alla propria famiglia. (Allegato 8)

6° QUESITO



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

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

A carico dell'acquirente resterà **l'onere di natura condominiale** derivante dall'accordo contenuto nell'atto di compravendita dell'appartamento (N.R. 9517/6110 del 16/03/2018) da parte degli esecutati che prevede all'art.4:

“La parte acquirente prende atto ed accetta quanto segue:

[...]per la suddivisione delle spese relative alla messa in sicurezza e rifacimento delle facciate di cui all'ordinanza di seguito descritta le parti convengono che la parte acquirente vi partecipi nella misura pari a 642/1000.”

Tali opere sono state eseguite solo parzialmente (vedi nel dettaglio la seguente risposta al quesito n. 8 sulla conformità urbanistica della presente relazione). Per gli eventuali prossimi lavori condominiali necessari a far fronte all'ordinanza l'acquirente dovrà partecipare alle spese nella misura sopra indicata.

Non è costituito condominio pertanto non si è a conoscenza di spese esistenti.

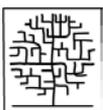
7° QUESITO

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

Da quanto riportato nella 'Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria' agli atti e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate sui beni pignorati risultano in data 20/10/2021 le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente (Allegato 7):

Iscrizione Ipotecaria del 29/03/2018 ai numeri 12610/2032 presso l'Agenzia del Territorio di Firenze derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 85.000,00 a favore di

e contro



Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili del 11/05/2020 ai numeri 14954/10478

presso l'Agenzia del Territorio di Firenze a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

e [REDACTED]

Le spese di cancellazione previste a carico della procedura ammontano a circa 520€

8° QUESITO

(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).

Non sono rilevabili spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria dell'edificio. Non essendo costituito il condominio l'esecutato dichiara che l'illuminazione delle scale avviene tramite interruttori autonomi per ogni condomino e la loro pulizia viene svolta a turno.

9° QUESITO

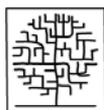
(Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e 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.)

Presenza di difformità catastali.

La distribuzione attuale non è conforme all'elaborato planimetrico presente al catasto che risale al 1939 e non presenta la suddivisione delle 2 stanze oggi destinate a camera da letto, oltre a presentare un bagno di dimensioni ridotte. Si dovrà quindi procedere alla presentazione di un aggiornamento planimetrico catastale che riporti la distribuzione attuale dell'unità immobiliare e della conseguente variazione di classamento e di superficie catastale. Costo previsto 500€

Verifica della conformità edilizia del bene

Dal punto di vista edilizio gli impianti presenti sono obsoleti, non sono certificati e necessitano di una totale revisione. Le dimensioni ridotte della prima camera (5,45mq) ricavata nell'ingresso è tale che può essere considerata per il ripetto delle norme igienico sanitarie attualmente solo come ripostiglio.



Per la stessa unità immobiliare **non risulta essere stata rilasciata licenza di agibilità.**

Verifica della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare

L'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in **oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967** (risulta presente già nella cartografia del Catasto Leopoldino del 1830 da sito Castore Catasti Storici della Regione Toscana) e non sono presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale richieste di licenza, concessione, autorizzazione o altro titolo abilitativo per interventi edilizi o mutamenti di destinazione dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione. L'appartamento non presenta quindi irregolarità urbanistiche.

Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'edificio

Per l'edificio di cui l'appartamento in oggetto è porzione risulta che in data 4 giugno 2015 è stata emessa dal Comune di Signa ordinanza n. 56 avente ad oggetto 'Edificio pericolante posto in via S. Maria n.7 - Necessità di eliminazione pericolo e di messa in sicurezza' definita sulla base di un precedente sopralluogo della Polizia municipale dal cui verbale risultava che:

'lo spigolo tergale destro del fabbricato (direzione via dell'Orologio) risultava in precarie condizioni di equilibrio statico...presentandosi la struttura profondamente lesionata a circa metà altezza e la muratura in pietra scollegata e smossa tanto da far sì che lo spigolo fosse notevolmente spanciato verso l'esterno con rischio sensibile di caduta sulle proprietà limitrofe e, stante l'altezza del fabbricato, anche su via dell'Orologio' e che

'sul lato tergale del fabbricato, in corrispondenza del citato spigolo, era presente una tubazione in eternit[...] che si presentava in cattive condizioni di manutenzione.'

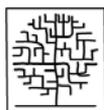
Nell'atto di compravendita dell'appartamento risalente al marzo 2018 viene richiamata tale ordinanza, specificando che i lavori non sono ancora stati effettuati e che:

'per la suddivisione delle spese relative alla messa in sicurezza e rifacimento delle facciate [di cui all'ordinanza di seguito descritta] le parti convengono che la parte acquirente vi partecipi nella misura pari a 642/1000.'

Ad oggi sono rilevabili dei lavori di consolidamento dello spigolo tergale dell'edificio nelle sue parti lesionate tramite la ricucitura delle lesioni con rete elettrosaldata e legante cementizio. L'esecutato ha dichiarato di aver contribuito al pagamento di tali lavori di consolidamento.

Non risultano presso l'Ufficio tecnico comunale titoli abilitativi per tali interventi **che risultano quindi non autorizzati**. I lavori **possono essere sanati** in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso (successiva al 16/03/2018 data di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati). e nello specifico afferenti alla categoria di intervento **di restauro e risanamento conservativo** .

Tali lavori sono però stati svolti senza attenzione alla conservazione delle caratteristiche dell'edificio storico che riveste appunto, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, un rilevante carattere tipologico e sebbene non prospetti sulla pubblica via è ben visibile fin da distanza rilevante per la sua posizione elevata rispetto al contesto paesaggistico in cui si trova. E'



quindi prevedibile che in corso di sanatoria per i lavori già svolti saranno richieste delle ulteriori opere per integrare e mitigare l'impatto delle misure di consolidamento.

Per la sanatoria dei lavori svolti e la loro integrazione l'importo dei lavori previsti (in prima ipotesi lo smaltimento del pluviale in eternit e la intonacatura della superficie ripristinata con selezione cromatica della muratura confinante) si prevede un importo di 6.000€ a carico del condominio, di cui **3.852 € a carico dell'unità immobiliare oggetto di vendita.**

10° QUESITO

(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.)

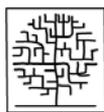
Per la **valutazione** del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Sono state utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

In particolare si è constatata l'assenza di un numero significativo di vendite forzose che abbiano avuto un buon esito e si è proceduto nell'analisi delle compravendite recenti riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Tale procedimento di stima permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. E' stata quindi svolta una analisi del mercato per la ricerca di contratti di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare e allo stesso limitrofi. Attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate sono state analizzate le transazioni inerenti immobili di classe simile (A03 o A04), limitando la ricerca al Foglio catastale di appartenenza del bene e restringendola nelle zone limitrofe al bene da stimare. Tale ricerca, ha selezionato infine 3 compravendite ritenute valide (Comparabili 1, 2 e 3). E' stata quindi effettuata l'omogeneizzazione delle caratteristiche (data della compravendita, esposizione, piano e stato di manutenzione) e si è giunti **ad un prezzo medio di 1.300 €/mq.** (Il calcolo è dettagliato nell'Allegato n. 10.)

Tale valore non si discosta dai valori del Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito alla Area Centrale/Capoluogo del Comune di Signa per il primo semestre del 2021, riferiti alla tipologia 'Abitazioni di tipo economico' che individua un range di valori tra 1.300 e 1.850 €/mq. Riferito ad uno stato conservativo 'Normale'. Dato che il bene oggetto della perizia presenta uno stato conservativo scarso il valore proposto è allineato a quello dell'Osservatorio.

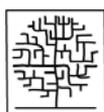
Si è quindi proceduto con il calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari



	<i>Superficie (mq.)</i>	<i>Coeff. Omog.</i>	<i>Sup. comm. (mq.)</i>
Vani principali	61,08	1	61,08
Sottotetto non praticabile (ripostiglio rialzato)	1,55	0,35	0,54
		Tot.	61,62

La superficie commerciale risulta di **61.62** mq. arrotondata a **62** mq.

Il valore di mercato dell'immobile viene stimato quindi in $1.300 \text{ €/mq} \times 62 \text{ mq} = \text{€}80.600$



11° QUESITO

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.

Per il definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

$$80.600€ \times 0.9 = 72.540 €$$

- 2) Riduzione per oneri previsti per la sanatoria e integrazione dei lavori di risanamento condominiali (3.842 €)

$$72.540 € - 3.842 € = €68.698$$

- 3) Riduzione per oneri previsti per l'aggiornamento catastale (500€)

$$68.698€ - 500€ = 68.198€$$

Il prezzo base d'asta viene arrotondato a **68.200 €**

12° QUESITO

. 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;

Il bene non presenta particolarità per cui possa risultare non appetibile sul mercato.

13° QUESITO

(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.)

Il bene è di proprietà di persone fisiche e quindi **non soggetto ad I.V.A.**

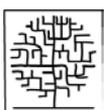
14° QUESITO

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

Esiste un solo lotto composto da un appartamento posto al secondo piano di via S. Maria 7 a Signa (sup. comm. 62 mq) all'interno di un edificio di impianto storico in scarso stato conservativo sia per quanto riguarda le parti comuni che l'unità immobiliare specifica.

Il bene è occupato dagli esecutati e dai loro famigliari che vi risiedono.

Il valore di mercato stimato ammonta a € **80.600 (ottantamilaseicento)** e il prezzo base d'asta è valutato in € **68.200€(sessantottoduecento/00)**



Io sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine e n. 10 allegati, ritengo di aver risposto ai quesiti e di aver adempiuto all'incarico conferitomi; rimango a disposizione per quanto di mia competenza.

La presente relazione viene inviata alla parte esecutata e depositata in Cancelleria tramite invio telematico, compresa copia epurata.

ALLEGATI

1. Tabella riepilogativa
2. Rilievo fotografico
3. Avvisi di ricevimento delle raccomandate
4. Verbale sopralluogo
5. Documentazione catastale
6. Atto di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Certificato di residenza degli esecutati
9. Rilievo metrico
10. Analisi per la stima

Empoli, 28 ottobre 2021

arch. Sara Giacomozzi

