

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDIMENTO CIVILE R.G. N ° 247/2020**  
G . E. DOTT.SSA PASQUALINA PRINCIPALE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Deposito telematico del 13/11/2021

**Esperto nominato, Consulente Tecnico d'ufficio:**

Dott. Lorenzo Zammarchi

Via B. Accolti, 41

50126 Firenze

C.F. ZMMLNZ80T22D575D

P.I.: 06162230483

**Debitore:**

XXXX

**Creditore procedente:**

XXXX

**Creditori intervenuti:**

XXXX

XXXX

XXXX

COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA:

**UNICO LOTTO posto a Reggello Loc. Capaccio, 82 (FI)**

**Esecuzione Immobiliare R.G. 247/20**



## SOMMARIO

INCARICO .....	3
QUESITI .....	3
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI .....	6
RISPOSTA AI QUESITI .....	7
1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza .....	7
2. Estremi dell'atto di pignoramento.....	8
3. Estremi dell'atto di provenienza.....	8
4. Descrizione sommaria dei beni.....	9
DESCRIZIONE IMMOBILE.....	9
5. Stato di possesso degli immobili.....	12
6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente.....	12
7. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.....	12
8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione .....	13
9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni .....	14
10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato) .....	15
Stima del valore dell'immobile .....	16
Valore di mercato .....	16
11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato .....	18
12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni .....	19
13. Riepilogo.....	19



## INCARICO

In data 14/10/2020, il Giudice Esecutore dott.ssa Pasqualina Principale conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Lorenzo Zammarchi iscritto all'albo Dottori Agronomi e Forestali n°1242 ed iscritto all'albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze N.P. 0155, con studio in Firenze Via Benedetto Accolti, 41 attraverso comunicazione PEC del e giuramento di rito effettuato telematicamente in data 16/10/2020.

## QUESITI

Il giudice ordina all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

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

3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

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

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

6) qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;



Pone all'esperto il seguente quesito:

“Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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'intestario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/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 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;

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

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali

costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;



-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

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

-fotografie esterne ed interne 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).

13. effettuare 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 inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

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

---

#### DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- In data 28/06/2021 Accesso telematico all'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze per acquisizione planimetria e visura dell'immobile oggetto di pignoramento. (All. 02)
- In data 07/07/2021 alle ore 11,00 la sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti effettuato tramite A\R n° 20037442833-2 del 23/06/2021 all'esecutato, nel quale si dava comunicazione dell'incarico ricevuto con invio contestuale del foglio notizie (All. 03), si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in Loc. Capaccio a Reggello (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Il sopralluogo veniva effettuato nonostante l'assenza del debitore( la raccomandata in giacenza non è stata ritirata dal destinatario e ed è stata restituita al mittente) ma in presenza degli occupanti dell'immobile che hanno concesso l'ingresso. (All. A planimetria descrittiva, All. B documentazione fotografica). Contestualmente è stata acquisito Atto Preliminare di Compravendita e scrittura privata successiva. (All. 01)
- 05/11/2021 per il reperimento del contratto di Acquisto Compravendita Immobile del Notaio Persiani. (All. 04)
- 07/07/2021 – 07/11/2021 Accessi all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili in oggetto. (All. 05)
- 06/11/2021 Richiesta informazioni presso amm.re di condominio (all. 06)



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI CONFINI E CORRISPONDENZA

I beni oggetto di perizia riguardano Immobile ubicato nel Comune di Reggello (FI), Località Capaccio civico 82, al quale si accede mediante viabilità interna a comune ed poi da resede in proprietà esclusiva tramite porticato e più precisamente : piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte del complesso immobiliare con destinazione residenziale sito ove sopra, dislocata su tre livelli collegati tra loro da scale interne a chiocciola, composta da pergolato, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno al piano terra; da disimpegno, camera e bagno al piano primo e disimpegno, vano soppalcato e vuoto sul piano primo al piano secondo ed ultimo, corredata da resede di proprietà esclusiva ad uso giardino.

L'unità immobiliare, facente parte di un più ampio complesso immobiliare è accessibile tramite la strada sterrata che si dirama dalla via di Luci.

**I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI) come segue:**

1. abitazione censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 99, particella 58, subalterno 540, ubicazione Località Capaccio n° 82, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, totale superficie catastale mq. 154 (totale escluse aree scoperte mq. 124), rendita catastale di € 356,36 rivalutata ad € 374,18.
2. aree urbane F/1 in quota pari ad 1/30 di comproprietà su aree urbane pertinenziali all'intero complesso edilizio della superficie complessiva di mq. 2.208, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, al giusto conto, foglio 99, particella 58, subalterno 519, ubicazione Località Capaccio, piano T, area urbana di mq. 1.190 senza rendita; stesso foglio, particella 58 subalterno 520, ubicazione Località Capaccio, piano T, area urbana di mq. 820 senza rendita e particella 58 subalterno 545, ubicazione Località Capaccio, piano T, area urbana di mq. 198 senza rendita.

Confini: confinante nell'insieme con beni identificati con i subalterni 532, 543, 559 e 557 del foglio 58 del Comune di Reggello, ovvero Parti comuni e condominiali su più lati, sig.ri , salvo se altri-

Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento: i beni di cui al punto 1 e 2, indicati nell'atto di pignoramento, trascritto a Firenze Registro generale n. 30855 Registro particolare n. 21297 Presentazione n. 5 del 02/09/2020 con data atto 29/06/2020 Numero di repertorio 3584, riguardano la quota dell'intero dell'abitazione posta al Piano Terra Primo e Secondo Loc Capaccio 82 e la quota di 1/30 di area urbana F/1 come sopra meglio rappresentate.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'abitazione al punto 1 sopra. Al punto 2 si rileva una sola una discrasia tra la certificazione notarile indicata al sottostante punto 2 che indica quota di 1/15 mentre agli atti catastali(visure) risulta intestata al Sig. XXXX quota parte di 1/30. Tale differenza è dovuta presumibilmente alla SENTENZA TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE (n. 3358.1/2016) in quanto la quota restante delle suddette aree urbane F/1 risulta ancora intestata alla precedente titolare la Sig.ra XXXX XXXX. (presente in fascicolo agli atti).

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (All. 02) risulta conforme allo stato attuale come da planimetria del 10/06/2019 protocollo FI0063800

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dal sottoscritto CTU fino alla data del sopralluogo effettuato in data 09/07/2021



## 2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze del indicati nell'atto di pignoramento, trascritto a Firenze Registro generale n. 30855 Registro particolare n. 21297 Presentazione n. 5 del 02/09/2020 con data atto 29/06/2020 Numero di repertorio 3584, l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze a favore di RAG. XXXX XXXX e contro XXXX XXXX gravante la piena proprietà dei seguenti immobili posti in Loc. Capaccio, Reggello (FI) con le precisazioni di cui al paragrafo precedente per quanto riguarda il punto 2:

1. Intera quota di **abitazione** censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 99, particella 58, subalterno 540, ubicazione Località Capaccio n° 82, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, totale superficie catastale mq. 154 (totale escluse aree scoperte mq. 124), rendita catastale di € 356 36 rivalutata ad € 374,18.
2. quota pari ad 1/30 (untrentesimo) di comproprietà su **aree urbane pertinenziali** classamento F/1 all'intero complesso edilizio della superficie complessiva di mq. 2.208, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, al giusto conto, foglio 99, particella 58, subalterno 519, ubicazione Località Capaccio, piano T, area urbana di mq. 1.190 senza rendita; stesso foglio, particella 58 subalterno 520, ubicazione Località Capaccio, piano T, area urbana di mq. 820 senza rendita e particella 58 subalterno 545, ubicazione Località Capaccio, piano T, area urbana di mq. 198 senza rendita.

## 3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento, la piena proprietà per l'unità di cui al punto 1 (appartamento) e la quota di comproprietà per l'unità di cui al punto 2 (area urbana F/1) sono pervenuti con i seguenti atti indicati in ordine cronologico:

1 **ATTO DI COMPRAVENDITA** per la quota pari ai 1/2 (un mezzo) dalla società "xxxxxxx" con sede in Firenze (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx) con atto di compravendita per Notaio Vincenzo Persiani di Figline Valdarno in data 2 agosto 2007, repertorio n° 17.569, raccolta n° 4.878, trascritta a Firenze in data 7 agosto 2007 al n° 22.059 di registro particolare;(all.04).

2 **ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA** (Sentenza) del 04/02/2016 protocollo n. FI0027468 Voltura in atti dal 29/02/2016 Repertorio n.: 461 Rogante: GIUDICE GUTTADAURO Sede: REGGELLO Registrazione: AG Sede: FIRENZE n: 461 del 04/02/2016 SENTENZA TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE (n. 3358.1/2016) (trascritto a Firenze il 30/03/2006 Reg. Part. n°8457 Reg. Gen. n°15527), in cui veniva trasferita la restante quota pari ai 1/2 (un mezzo) con l'attribuzione attuale dell'intera proprietà.(vedasi sentenza presente agli atti in fascicolo).

Come da visura storica agli atti La società "xxxxxxxxxxxxxx", a sua volta, era divenuta proprietaria dell'intero complesso immobiliare per averlo costruito sull'area di sedime di preesistente complesso immobiliare già composto da quattro fabbricati e ampia area pertinenziale circostante e di adiacente terreno pertinenziale acquistato dall'Ente denominato "xxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in Firenze (già "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" parimenti con sede in Firenze), con atto di compravendita per Notar Mario Piccinini del 13 luglio 2004, repertorio n° 56.402, raccolta n° 23.021, trascritto a Firenze in data 27 luglio 2004 al n° 17.862;

Il tutto come meglio descritto dalla certificazione notarile redatta dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx presente agli atti e dalla documentazione notarile di compravendita reperita dalla scrivente (All. 04).



#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

##### DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile fa parte di un complesso residenziale, in Località Capaccio, composto da quattro edifici, ristrutturati tra gli anni 2005 e 2007; il complesso è localizzato in una zona collinare caratterizzata dalla presenza terreni seminativi circostanti. L'area è raggiungibile scendendo dall'abitato di Montanino-Reggello imboccando la Via che Porta a Riodi Luci per circa 2,2 km. E' presente un area parcheggio condominiale a cui si accede tramite una strada in terra battuta.

- L'unità immobiliare di nostro interesse risulta un appartamento per civile abitazione (sub 540 cat. A/2), inserito all'interno di un edificio bifamiliare ,ex fienile, staccato dal fabbricato ed indipendente. E' collocato all'interno di un complesso immobiliare più ampio.

L'edificio si eleva per due piani fuori terra e presenta una struttura quasi totalmente di muratura portante in pietra copertura a capanna con struttura lignea a vista, travi principali e travicelli in legno, mezzane in laterizio e manto esterno in coppi e tegole. Le facciate sono intonacate con un andamento continuo caratterizzato dalla sporgenza del corpo del pergolato posto all' ingresso all'abitazione; le facciate risultano intonacate e tinteggiate in colore chiaro, le aperture sono evidenziate grazie agli architravi in pietra serena e volte a mattoni. L'immobile è dotata di riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas posta in un incavo del resede tergal.

L'ingresso alla proprietà avviene dal foglio 99 part. 58 sub. 520, area urbana (strada interna di penetrazione ed area di manovra antistante il parcheggio) e poi dal sub. 543; percorso esterno (B.C.N.C. ai subb. 540, 552 e 559) al quale in affaccio con il sub. 540 è presente il cancello di ingresso a resede privato ed esclusivo. L'accesso dal cancello alla loggia ove si accede all'abitazione e' pavimentata in pietra.

Su tale resede è visibile un pozzetto, che dovrebbe essere relativo alla raccolta delle acque pluviali una griglia di raccolta acque pluviali sul limite del cancello di ingresso al sub.540 e una griglia di raccolta acque pluviali alla fine del vialetto ricoperto in pietre.

Il resede è separato dalle proprietà confinanti e a comune su tutti i lati con una ringhiera metallica in ferro battuto in ottimo stato sorretta da un muretto in pietra "faccia a vista".

Tutto il piano terreno ed il piano primo è pavimentato con cotto toscano di ottima fattura. Al piano primo vi si accede attraverso una scala a chiocciola posta nel locale ingresso soggiorno. L'unità immobiliare risulta composta su tre livelli collegati tra loro da scale interne a chiocciola, composta giardino fronte casa, da pergolato, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno al piano terra; da disimpegno, camera e bagno al piano primo e disimpegno, vano soppalcato e vuoto sul piano primo al piano secondo ed ultimo. La camera da letto al piano superiore, in entrambe le aperture, non è dotata di persiane o avvolgibili per la protezione dalla luce ed è presente una trama di mattoni tipiche dei fienili toscani.

Le altezze interne degli ambienti, con struttura lignea a vista(eccetto che per l'ingresso soggiorno) variano da metri 2,25 ai 3,90. la superficie complessiva dell'unità è di circa 95 mq. calpestabili escluso il pergolato di circa 47 mq, il giardino esclusivo fronte casa di circa 530 mq il resede esclusivo sul retro di circa 23 mq.

In linea generale le finiture dell'abitazione risultano di qualità ottima qualità e tipiche del contesto rustico dei luoghi. Sono presenti diversi elementi di pregio come un piedistallo di pietra serena e diversi particolari di arredo come il lavello di cucina in granito e le porcellane nei bagni. Gli infissi interni sono in legno di buona qualità ma con alcune leggeri difettature. Gli infissi invece relativi all'ingresso nel locale ingresso soggiorno sono in metallo(ferro battuto) mentre quelli della cucina in alluminio tinteggiato in grigio scuro; tutti i vani risultano dotati di opportune aperture per l'areazione e l'illuminazione, i pavimenti presenti sono in cotto, le pareti sono caratterizzate da una tinteggiatura chiara.



L'unità immobiliare risulta ultimata ed abitabile. Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalla planimetria descrittiva (All. A), dalla documentazione fotografica (All. B)

Aree urbane pertinenziali cat.F/1 in quota 1/30 identificato al Foglio di mappa 99 part. 58

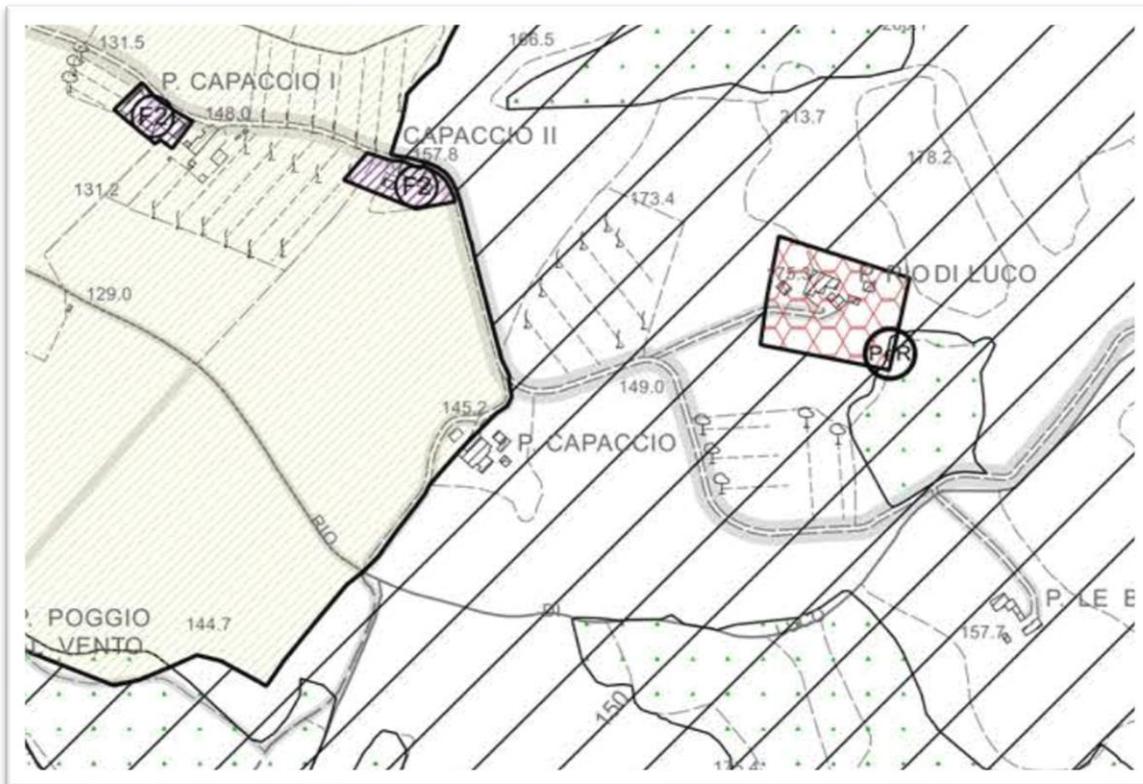
- foglio 99 part. 58 sub. 519; area urbana (parcheggio condominiale);
- foglio 99 part. 58 sub. 520; area urbana (strada interna di penetrazione ed area di manovra antistante il parcheggio);
- foglio 99 part. 58 sub. 545; area urbana (area a verde condominiale);

Secondo quanto riportato dal suddetto elaborato planimetrico della particella al Foglio di mappa 99 part. 58 l'unità immobiliare comprenderebbe i beni comuni non oggetto di pignoramento immobiliare sotto descritti:

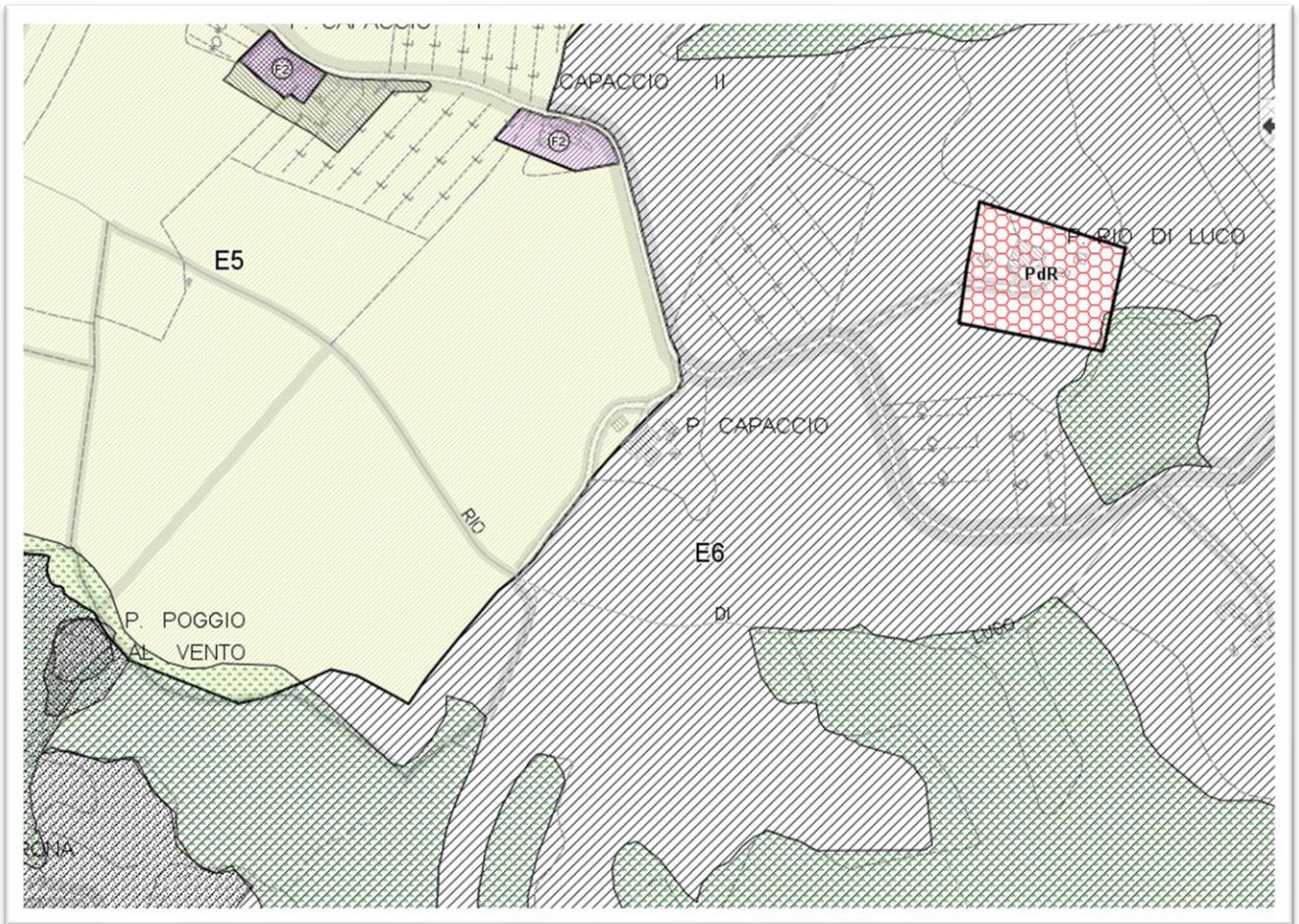
- foglio 99 part. 58 sub. 532; percorso esterno (B.C.N.C. a tutti i subb.);
- foglio 99 part. 58 sub. 539; locale interrato destinato all'autoclave (B.C.N.C. a tutti i subb.);
- foglio 99 part. 58 sub. 543; percorso esterno (B.C.N.C. ai subb. 540, 552 e 559);
- foglio 99 part. 58 sub. 544; percorso esterno (B.C.N.C. ai subb. 540, 552 e 559);
- foglio 99 part. 58 sub. 547; percorso esterno (B.C.N.C. ai subb. 540, 552 e 559);
- foglio 99 part. 58 sub. 555; resede esterno (B.C.N.C. a tutti i subb.);

Unità immobiliare Loc. Capaccio, Reggello (FI). In base al Regolamento Urbanistico vigente, l'edificio immobiliare oggetto di pignoramento, risulta classificato come segue:

### Elaborato 3 Inquadramento generale del territorio – Territorio aperto ; Zona E art. 31 Sottozona "Parco delle Balze o dei Calanchi Art. 37.



**Elaborato del RU - CENTRI ABITATI E TERRITORIO EXTRAURBANO Art. 37bis SOTTOZONA E6 - AREA DI RISPETTO ALL'ANPIL "LE BALZE**



**Vincoli sovraordinati:**

Vincolo sismico: Il comune di Reggello risulta classificato in zona sismica 3.

E' presente nell'area Vincolo Idrogeologico.



## 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data della stesura della presente relazione il bene oggetto di pignoramento, abitazione censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 99, particella 58, subalterno 540, ubicazione Località Capaccio n° 82, piano T-1-2, categoria A/2 ed aree urbane F/1 in quota pari ad 1/30 di comproprietà su aree urbane pertinenti all'intero complesso edilizio della superficie complessiva di mq. 2.208, foglio 99, particella 58, subalterno 519, subalterno 520, subalterno 545, risulta di proprietà esclusiva del sig. XXXX XXXX.

All'epoca dei sopralluoghi effettuati l'immobile risultava occupato dai i Sigg. XXXX XXXX (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx il 08.04.1984 e XXXX XXXX (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nata il a XXXXX il 05.04.1986.

Si fa presente che tali occupanti in seguito a contratto preliminare di compravendita come da nota di trascrizione registro generale n. 17921 registro particolare n. 12937 Presentazione n. 15 del 03/05/2019 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/04/2019 Numero di repertorio 35801/13639 Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) sarebbero stati legittimati alla immissione in possesso del bene in seguito a contratto definitivo di compravendita che non si è realizzato e che secondo il preliminare suddetto aveva scadenza al 30/06/2019 citando testualmente l'art.8 *"la parte promittente acquirente consegnerà il possesso dell'immobile in oggetto alla stipula del contratto definitivo che sarà stipulato entro il 30 giugno 2019"*.

Successivamente a tale data è stata redatta e sottoscritta una scrittura privata tra il Sig. XXXX XXXX e i Sig.ri XXXX XXXX e XXXX XXXX ( di cui non si è rilevata registrazione in atti) ove citando testualmente *"Il sig. XXXX concede di immettere con la firma del presente atto nel possesso dell'immobile oggetto di preliminare i sigg. XXXX e XXXX, consegnando agli stessi le chiavi dell'immobile che viene consegnato in perfetto stato"*.

Tale scrittura privata non risulta registrata agli atti e la sua efficacia, ed in caso di registrazione tardiva si collocherebbe in data successiva all'atto di pignoramento. In base a quanto esposto, lo scrivente enuncia che l'immobile può essere considerato libero in quanto non condotto con atti registrati.

## 6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Come da richiesta all'attuale amministratore di condominio, L'Amministratore David Settimelli "Di capaccio , 81 – Reggello" comunicava che il debito verso il condominio del sig, XXXX XXXX per gli anno 2019/2020 e 2020/2021 è di € 872,86.

## 7. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Vincenzo de XXXX, relativa al periodo fino al 14/09/2020 e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU in data 07/11/2020 (All. 05) sui beni oggetto di procedura esecutiva sono presenti le seguenti formalità:

1)Ipoteca volontaria iscritta in data 7 agosto 2007 al n° 9.589 per € 540.000,00 (cinquecentoquarantamila/zero zero) in favore della "BANCA TOSCANA SPA" con sede in Firenze e contro i Signori XXXX XXXX e XXXX XXXX a garanzia del mutuo di originari € 270.000,00 (duecentosettantamila/zero zero), estinguibile in anni 30 **gravante solo sul subalterno 540**); la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15



d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui ammontano alla sola la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi del dpr 31.10.1990, n. 347);

2)Trascrizione del 3 maggio 2019 al n° 12.937 derivante da contratto preliminare di compravendita sottoposto a condizione risolutiva stipulato dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in San Giovanni Valdarno in data 30 aprile 2019, repertorio n° 35.801, raccolta n° 13. 39 in favore dei Signori XXXX XXXX, nata a Fiesole il 5 giugno 1986 (codice fiscale e XXXX XXXX, nato a Figline Valdarno il giorno 8 aprile 1984 (codice fiscale ;

3)Ipoteca legale iscritta in data 25 giugno 2019 al n° 4.158 per € 170.000,00 (centosettantamila/zero zero) in favore della Signora XXXX XXXX e contro XXXX XXXX, a seguito della menzionata sentenza divisionale emessa dal Tribunale di Firenze in data 4 febbraio 2016, repertorio n° 461/2016 gravante esclusivamente sul subalterno 540 della particella 58; Per quanto riguarda le spese di cancellazione dell'ipoteca giudiziale le stesse, attualmente, sono quantificabili nel 0,50% di 170.000 = € 850,00 più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di € 944,00;

4)Ipoteca giudiziale iscritta in data 4 ottobre 2019 al n° 6.639 per € 15.000,00 (quindicimila/zero zero) in favore del Signor XXXX XXXX, nato a XXXXXXXX (LU) il XXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX) e contro il Signor XXXX XXXX, innanzi indicato, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 13 settembre 2019, repertorio n° 1.555 per il mancato pagamento della somma di € 7.368,57 (settemilatrecentosessantotto/cinquantasette) gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione; Per quanto riguarda le spese di cancellazione dell'ipoteca giudiziale le stesse, attualmente, sono quantificabili nel 0,50% di 15.000 = € 200,00(minimo) più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di € 294,00;

5)Trascrizione del 2 settembre 2020 al n° 21.297 in favore del medesimo Signor XXXX XXXX e contro il Signor XXXX XXXX derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'U.N.E.P. presso il Tribunale di Firenze in data 29 giugno 2020, repertorio n° 3.584 gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Per quanto riguarda le spese di cancellazione trattandosi di ipoteca volontaria di mutuo dovrà essere corrisposta la sola tassa ipotecaria pari ad € 35,00;

Per un totale di spese di cancellazione pari a € 1273,00

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramento) saranno a carico dell'acquirente potranno essere calcolate in modo puntuale dopo l'aggiudicazione del bene. Quanto ai costi, il calcolo è stato eseguito dallo scrivente secondo i criteri sotto:

- Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di €200,00) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347
- Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

## 8. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

A seguito della richiesta effettuata dalla scrivente lo studio Immobiliare ha comunicato che Inoltre comunicava che non vi sono spese straordinarie preventivate per l'anno 2021/2022 , che l'importo annuo di spese fisse manutenzione sono di € 350,10 (All. 06)



## 9. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sono state eseguite le verifiche sulla base della documentazione acquisita in sede di sopralluogo e presente agli atti Comune di Reggello.

L'intero complesso edilizio di cui l'abitazione fa parte è stata iniziata e terminata in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti Atti Amministrativi:

1. in data 01.02.1997 è stato rilasciato dall'Ufficio Agricoltura della Provincia di Firenze, il Parere Favorevole alla deruralizzazione di tutto il complesso di cui l'unità immobiliare fa parte;

2. in data 26.07.2005 è stata presentata D.I.A. prot. 19339 per opere di Manutenzione Straordinaria alla coperture ed alle facciate;

3. in data 08.11.2006 è stata presentata D.I.A. prot. 26746 per opere riguardanti il Cambio di Destinazione d'uso da rurale a civile abitazione con contestuali modifiche interne ed esterne ed il frazionamento in due unità immobiliari;

4. in data 06.07.2007 è stata presentata la Certificazione di Fine Lavori parziale prot. 16612 con allegata l'Attestazione di Abitabilità prot. 16613;

5. in data 20.03.2019 è stata presentata la S.C.I.A. di tipo TARDIVO prot. 7937 del 21.03.2019 per l'Ampliamento del loggiato/tettoia laterale al piano terreno;

6. in data 08.04.2019 è stata presentata la S.C.I.A. prot. 10018 del 09.04.2019 per opere di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia (Interventi Straordinari di Ampliamento art. 3 LRT 24 del 08.05.2009 e ss.mm.ii.) riguardanti la chiusura mediante aumento volumetrico del loggiato/o al piano terreno con modifica della destinazione ad angolo cottura/cucinotto;

7. in data 12.06.2019 è stata presentata COMUNICAZIONE di FINE LAVORI prot. 17074 del 13.06.2019 di cui alla S.C.I.A. prot. 10018 del 09.04.2019.

Al fine di verificare la regolarità del fabbricato è stato inoltre eseguita una verifica presso l'archivio delle foto aeree dell'Istituto Geografico Militare. In particolare dagli estratti delle foto aeree relative ai seguenti voli:

- Volo GAI 1954 (ortofoto IGM -GEOscopio Regione Toscana)

L'edificio risulta presente alla data del 1954 nelle ortofotocarte suddette.

In seguito a rilevazione metrica di tutta l'unità immobiliare e la verifica con comunicazione di fine lavori prot. 17074 del 13.06.2019 di cui alla S.C.I.A. prot. 10018 del 09.04.2019 non si evidenziano interventi successivi.

Non sono inoltre presenti ulteriori opere per i quali sia previsto il rilascio di Concessioni od Autorizzazioni e/o Pratiche Edilizie in generale ed in ordine alle stesse non sono stati mai aXXXXti né sono pendenti altri provvedimenti sanzionatori o di sanatoria.

E' lecito pertanto affermare che l'unità immobiliare oggetto di compravendita risulta conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti e per quanto disposto dalla L.47/85, pertanto l'immobile risulta liberamente commerciabile.

Ugualmente lo stato dei luoghi risulta conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (All. 02) risulta conforme allo stato attuale come da planimetria del 10/06/2019 protocollo FI0063800.

Per le rilevazioni di tipo strutturale sono state effettuate valutazioni a vista. Per le prestazioni energetiche è presente la Certificazione Energetica dell'edificio.



Non è stato possibile altresì verificare il corretto funzionamento dell'impianto di smaltimento oltre alla corretta esecuzione e messa in opera delle linee vita ed accessori.

Si fa presente che durante il sopralluogo era visibile una fessurazione orizzontale con avvallamento nel resede tergal presumibilmente per un lieve cedimento della pavimentazione.

## 10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI NELLO STATO ATTUALE (LIBERO/OCCUPATO)

### PREMESSE (ASSUNZIONI E LIMITI)

Attività svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico volto alla stima del complesso immobiliare.

- Nell'adempimento dell'incarico la scrivente non ha svolto le seguenti operazioni:
- prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tecnologici esistenti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella della scrivente;
- qualsiasi altra operazione che non sia stata espressamente riportata nella presente relazione, ivi compreso qualsiasi tipo di indagine inerente le opere eseguite ed i materiali utilizzati nonché analisi o campionamento dei terreni e verifiche sui confini.

Si precisa pertanto che al fine di stabilire il valore di mercato del complesso, ai fini della successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dalla scrivente, così come descritte, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dalla scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dalla scrivente. I dati e le informazioni fornite non possono in alcun modo costituire una cosiddetta "due diligence" e quindi non potranno essere riutilizzati nell'ambito di valutazioni inerenti un eventuale riuso o riassetto dei beni immobili per i quali, tra le altre attività, sarà necessario procedere ad una valutazione analitica dei costi.

I contenuti della presente relazione non potranno pertanto essere riutilizzati per scopi differenti da quello del presente incarico.

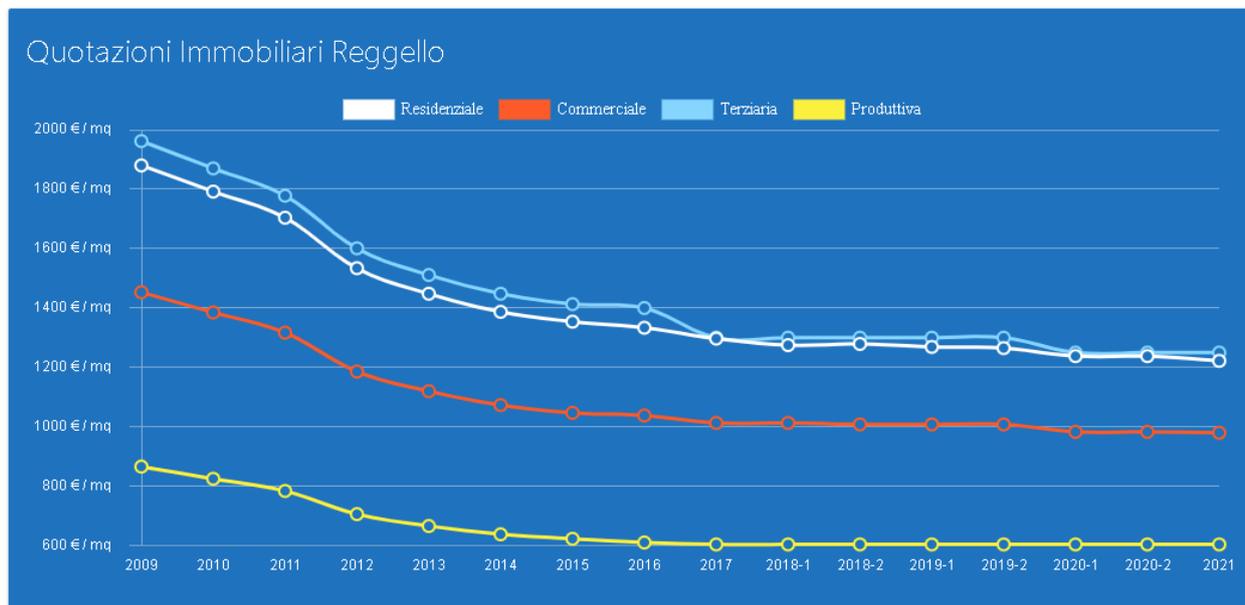
Si precisa inoltre che le valutazioni effettuate dallo scrivente potranno essere suscettibili di variazioni in quanto lo stato attuale del mercato immobiliare risente notevolmente della situazione anomala causata dalla emergenza sanitaria del Covid-19; infatti le misure di contenimento aXXXXte hanno coinvolto anche il mercato immobiliare pertanto tale situazione non consente di effettuare valutazioni sull'andamento reale del mercato del prossimo futuro. Allo stato attuale secondo stime preliminari nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020). Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal mercato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia.

Secondo l'indagine conXXXX dalla Banca d'Italia presso 1.192 agenti immobiliari dal 21 giugno al 26 luglio 2021, rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnala la stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un rafforzamento dei segnali di pressioni al rialzo. Coerentemente con tali sviluppi, lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore è lievemente diminuito. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, sostenuti soprattutto da quelli più favorevoli nelle aree non urbane, mentre l'andamento dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. Le attese sul proprio mercato di riferimento sono rimaste stabili mentre sono migliorate quelle sull'evoluzione del mercato



nazionale, specialmente su un orizzonte biennale. Si è consolidata la percezione degli agenti che, nell'arco dei prossimi tre anni, la domanda dei potenziali acquirenti si indirizzerà verso le abitazioni indipendenti e quelle con spazi esterni più che nel periodo precedente la pandemia.

#### STORICO QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI REGGELLO. QUOTAZIONI IMMOBILIARI MEDIE DI TUTTA LA ZONA.



(fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

#### STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la valutazione del bene immobile interessato dalla presente relazione è eseguita attraverso il criterio estimativo sintetico-comparativo.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima, si fa presente che il fine è quello di determinare il valore di comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero il valore che avrebbe maggior probabilità di essere il punto di incontro tra domanda e offerta.

#### VALORE DI MERCATO

##### INTERVISTE PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Le indagini per il reperimento del prezzo unitario sono state effettuate tenendo conto di immobili residenziali, per caratteristiche, ubicazione e dimensioni (ca. 100-150 mq abitabili più spazi privati e resede di pertinenza), simili all'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato intero.

Il valore unitario medio di richiesta desunto per un terratetto unico risulta essere pari a ca. 1.800,00 €/mq che risulta in linea con la consultazione dei valori O.M.I. che danno per Ville e Villini Anno 2021 - Semestre 1 Provincia: FIRENZE Comune: REGGELLO Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO - SANT'ELLERO-LECCIO-CANCELLI-VAGGIO un valore dai 1500€ ai 2200€ al mq.

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Loc. Capaccio n° 82, Reggello (FI):

Abitazione censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 99, particella 58, subalterno 540, ubicazione Località Capaccio n° 82, piano T-1-2, categoria A/2



Aree urbane F/1 in quota pari ad 1/30 di comproprietà su aree urbane pertinenziali all'intero complesso edilizio della superficie complessiva di mq. 2.208, foglio 99, particella 58, subalterno 519, subalterno 520, subalterno 545,

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE.

VANO	MQ
SOGG-PRANZO	24,39
COTTURA	12,78
DISIMPEGNO PIANO TERRA	1,96
BAGNO PIANO TERRA	4,45
CAMERA / STUDIO	10,66
CAMERA	11,57
DISIMPEGNO PIANO PRIMO	1,96
BAGNO PIANO PRIMO	4,96
CAMERA PIANO PRIMO	16,39
SOPPALCO (non abitabile)	5,36
PERGOLATO	47
RESEDE TERGALE	23
RESEDE GIARDINO	530

Totale superficie coperta calpestabile 94,48 mq, oltre a 47 mq di pergolato esterno e 555mq di resedi esclusivi.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori dell'edificio.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			
TIPOLOGIA	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale
ABITAZIONE	120,50	1	120,50
SOPPALCO	5,98	0,15	0,90
PERGOLATO	47	0,35 FINO A 25 MQ OLTRE 0,1	2,24
RESEDI	570	0,10 FINO A 25 MQ OLTRE 0,02	13,40
		TOT.	137,04
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>137,00</b>

#### Totale Superficie Commerciale mq 137,00

Per quanto riguarda il valore di mercato delle aree urbane F/1 rappresentato dai subalterni 519, 520 e 545 lo scrivente ritiene opportuno procedere quantificandolo con il valore derivante dal procedimento di stima del valore dell'immobile applicando il coefficiente di riduzione 0,01 essendo tale resede non esclusivo ed in quota di 1/30.



TIPOLOGIA	Superficie mq	Coefficiente	Superficie omogenizzata
F/1	2208	0.02 / 30	1,47

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Loc. Capaccio n° 82, Reggello (FI):

Abitazione censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 99, particella 58, subalterno 540, ubicazione Località Capaccio n° 82, piano T-1-2, categoria A/2

Valore abitazione: 137,00 mq X 1.800,00€ mq = 246.600,00

Aree urbane F/1 in quota pari ad 1/30 di comproprietà su aree urbane pertinenziali all'intero complesso edilizio della superficie complessiva di mq. 2.208, foglio 99, particella 58, subalterno 519, subalterno 520, subalterno 545.

Valore quota 1/30 suddetta area urbana: 1.47 mq X 1.800,00€ mq = € 2.646,00

Il più probabile valore di mercato dell'abitazione e le aree urbane cui sopra, allo stato attuale libera, determinato tramite il procedimento sopra descritto risulta pari ad:

**Valore totale di mercato LOTTO UNICO : € 249.246,00**

La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura

#### 11. INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LIBERO/OCCUPATO

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Loc. Capaccio n° 82, Reggello (FI):

Abitazione censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 99, particella 58, subalterno 540, ubicazione Località Capaccio n° 82, piano T-1-2, categoria A/2

Aree urbane F/1 in quota pari ad 1/30 di comproprietà su aree urbane pertinenziali all'intero complesso edilizio della superficie complessiva di mq. 2.208, foglio 99, particella 58, subalterno 519, subalterno 520, subalterno 545, € 249.246,00 (libero) – 10% (€ 24.924,60) = € 224.321,40 (essendo in uso a occupante senza titolo viene considerato dallo scrivente come libero).

Al prezzo sopra determinato andranno detratti i seguenti costi:

- oneri di cancellazione delle formalità (cifr. par.7) pari ad € 1273,00;
- oneri condominiali insoluti per € 872,86

**Detratto quanto sopra il prezzo base d'asta si determina in**

**224.321,40€ - 2.145,86 = 222.175,54 €**

Compreso eventuali quote di comproprietà di accessori e/o b.c.n.c.



## 12. PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO, SPECIFICANDONE LE RAGIONI

Il bene viene posto alla vendita in modo indiviso in LOTTO UNICO non divisibile unitamente alle quote delle aree urbane che rappresentano le pertinenze di accesso e non determinano essendo tali una minore appetibilità, anzi risultano necessarie per la fruizione dell'abitazione. Lo scrivente quindi esprime giudizio il giudizio di indivisibilità in lotti.

## REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo, essendo il bene intestato a soggetto privato, non è soggetto ad IVA

## 13. RIEPILOGO

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, novembre 2021, per la vendita giudiziale avente ad oggetto:

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Loc. Capaccio n° 82, Reggello (FI):

Abitazione censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 99, particella 58, subalterno 540, ubicazione Località Capaccio n° 82, piano T-1-2, categoria A/2

Aree urbane F/1 in quota pari ad 1/30 di comproprietà su aree urbane pertinenziali all'intero complesso edilizio della superficie complessiva di mq. 2.208, foglio 99, particella 58, subalterno 519, subalterno 520, subalterno 545.

**Valore totale di mercato LOTTO UNICO : € 249.246,00**

**(duecentoquarantanovemiladuecentoquarantasei,00)**

**Prezzo base d'asta = € 222.175,54 (duecentoventiduemilacentosettantacinque,54)**

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatole, la sottoscritto CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 20) unitamente agli allegati (All. A, B, All. 01-07) meglio specificati nella lista sotto riportata.

Con osservanza,

IL CTU

Lorenzo Zammarchi

.....

Firenze lì 12/11/2021



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato A      Planimetrie Descrittive
- Allegato B      Documentazione Fotografica
- Allegato 01     Atto Preliminare di Compravendita Notaio XXXX e Scrittura privata delle parti.
- Allegato 02     Visura dell'immobile oggetto di pignoramento, Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico.
- Allegato 03     A\R di comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti – Verbale di sopralluogo
- Allegato 04     Atto di Provenienza Compravendita Notaio Persiani.
- Allegato 05     Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni
- Allegato 06     Comunicazione amm.re
- Allegato 07     Planimetria e Prospetti.

