

**STUDIO LENS!**

ARCH. DAMIANO LENSI

ARCH. LEONARDO MAESTRELLI

lensidamiano@libero.it  
CELL. +39.335.7048342

arch.maestrelli@gmail.com  
CELL. +39.340.2919737

VIA B. AMMANNATI, 4 - 50053 - EMPOLI (FI) TEL. / FAX. 0571.74022

# Relazione di stima (copia epurata)

---

**Tribunale Ordinario di Firenze  
Esecuzione immobiliare**

**Proc. n. 128/2015 R.G.**

\*\*\*\*\*

*contro*

\*\*\*\*\*

**Negoziò  
Comune di Rignano sull'Arno  
via Giuseppe Garibaldi, 36.**

Empoli, lì 19/04/2017

**Il C.T.U.  
Arch. Damiano Lensi**



**Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. 128/15 del R.G.**

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U.	pag. 3
Quesiti posti dal Giudice esecutivo	pag. 4
<b>Risposta ai quesiti</b>	
Premessa	pag. 8
<i>Quesito n. 1)</i>	pag. 9
<i>Quesito n. 2)</i>	pag. 11
<i>Quesito n. 3)</i>	pag. 11
<i>Quesito n. 4)</i>	pag. 12
<i>Quesito n. 5)</i>	pag. 14
<i>Quesito n. 6)</i>	pag. 15
<i>Quesito n. 7)</i>	pag. 15
<i>Quesito n. 8)</i>	pag. 18
<i>Quesito n. 9)</i>	pag. 19
<i>Quesito n. 10)</i>	pag. 20
<i>Quesito n. 11)</i>	pag. 21
<i>Quesito n. 12)</i>	pag. 22
<i>Quesito n. 13)</i>	pag. 22
<b>Sintesi allegati copia integrale</b>	pag. 23
- <i>Documentazione fotografica</i>	a seguire
- <i>Documentazione catastale</i>	a seguire
- <i>Documentazione urbanistica</i>	a seguire
- <i>Conservatoria dei RR.II. di Firenze</i>	a seguire
- <i>Altri documenti</i>	a seguire
- <i>Copia notifiche</i>	a seguire



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE****TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento n.: 128/2015 del R.G.**

\*\*\*\*\*

*contro*

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Lucia Schiaretti****Consulente Tecnico D'Ufficio: Arch. Damiano Lensi****RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto architetto Damiano Lensi, nato ad Empoli (FI) il 07.04.1973, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. LNS DMN 73D07 D403W, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 7854, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9342, a seguito dell'incarico conferitogli in data 25.02.2016 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Lucia Schiaretti, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.



**Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:**

**provveda l'esperto:**

**QUESITO n. 1)** a identificare il/i bene/i in 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, ur 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 specificatamente 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;

**QUESITO n. 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);

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

**QUESITO n. 4)** a 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;

**QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**QUESITO n. 6)** verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ.;

atti di asservimento urbanistici, 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).

**QUESITO n. 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 d'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 alienabilità 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.



**QUESITO n. 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 pignorati.

**QUESITO n. 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 di 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.

**QUESITO n. 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'eserto 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 del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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



**QUESITO n. 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 le 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 sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

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



**RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:**

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 30.09.2016 e che le medesime sono terminate in data 01.03.2017, il C.T.U. riporta quanto segue:

- *il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava tre visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Rignano sull'Arno (FI), una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze; in data 16.11.2016 eseguiva il sopralluogo di visita infruttuoso per assenza del proprietario, in data 08.02.2017 eseguiva il sopralluogo di vista mediante accesso forzato con l'ausilio delle Forze dell'Ordine e del Fabbro redigendo relativo verbale, nel corso del quale scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.*

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione tecnico-estimativa in risposta ai quesiti posti.



**QUESITO n. 1)**

a **identificare** il/i bene/i in 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 specificatamente 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;

**RISPOSTA:**

Trattasi di **negozio commerciale** sito nel Comune di Rignano sull'Arno (FI), via Giuseppe Garibaldi 36, facente parte di un più ampio fabbricato occupandone il piano terra, costituito da due locali compreso disimpegno, servizio igienico e corte interna coperta.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Rignano sull'Arno (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 26.09.2016 a:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* , C.F.: \*\*\*\*\* , proprietario per 1/1.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare alla data del 26.09.2016 risulta *non conforme* allo stato di fatto, per difformità relative alle altezze interne, che risultano allo stato dei luoghi inferiori a quelle denunciate. In particolare in banca dati catastale viene riportata un'altezza interna uguale per tutti i locali di 3,58 m, mentre in sede di sopralluogo è



stata riscontrata un'altezza interna di 3,30 m per i due locali commerciali e il servizio igienico e di 2,60 m per il locale disimpegno. Il sottoscritto CTU non ritiene di dover aggiornare le planimetrie catastali dato che tali difformità non variano la consistenza e quindi la rendita catastale.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 500,00 a carico dell'acquirente.**

In data 26.09.2016 i beni risultano così censiti:

**Negozio:** Catasto Fabbricati, Comune di Rignano sull'Arno, foglio 35, particella 37, subalterno 11, via Giuseppe Garibaldi 36, piano T, cat. C/1, classe 8<sup>^</sup>, consistenza 46 mq, superficie catastale 46 mq, rendita catastale € 2.280,67.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, via Giuseppe Garibaldi, salvo se altri o migliori confini.

Alla data 26.09.2016 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 18.03.2015, Registro Generale 8569, Registro Particolare 6288.



**QUESITO n. 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);

**RISPOSTA:**

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 18.03.2015, Registro Generale 8569, Registro Particolare 6288, si precisa che il bene pignorato identificato dal foglio di mappa n°35, particella 37, subalterno 11, risulta intestato a:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\*, proprietario per 1/1.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 18.03.2015 riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.

**QUESITO n. 3)**

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

**RISPOSTA:**

Si precisa che il sig. \*\*\*\*\* attuale proprietario dell'immobile, ne è divenuto in possesso in forza di:

- **Atto di compravendita del 18.12.1991, repertorio n.3368, raccolta 117, notaio Marcellina Palladino di Prato, trascritto alla Conservatoria di Firenze il 09.01.1992, registro generale 1318, registro particolare 1128, (vd. copia informale in Altri documenti).**



**QUESITO n. 4)**

provveda a 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;

**RISPOSTA:**

Trattasi di **negozio commerciale** sito nel Comune di Rignano sull'Arno (FI), via Giuseppe Garibaldi 36, facente parte di un più ampio fabbricato occupandone il piano terra, costituito da due locali compreso disimpegno, servizio igienico e corte interna coperta.

L'accesso al fabbricato principale avviene da via Giuseppe Garibaldi n. 36, strada a media percorrenza del Comune di Rignano sull'Arno, a fondo asfaltato, con parcheggio pubblico a pagamento su un solo lato della via.

Il fabbricato principale fa parte del tessuto urbanizzato e area di saturazione del Comune di Rignano sull'Arno, presentandosi con caratteri architettonici piuttosto modesti. Le facciate sono finite ad intonaco civile tinteggiato in color chiaro, con una piccola balza in pietra in prossimità del marciapiede, le aperture sono munite di infissi di legno con avvolgibili di color verde, la gronda della copertura è in muratura anch'essa tinteggiata.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Dallo sporto d'ingresso al negozio realizzato con infisso metallico arretrato rispetto all'apertura in muratura con forma planimetrica trapezoidale è possibile accedere al primo locale, il più ampio (circa 36,80 mq) e rappresentativo. Da esso è poi possibile accedere al secondo locale (circa 13,20 mq) munito di finestra sulla corte interna coperta e al piccolo disimpegno (circa 1,60 mq) che funge da filtro al servizio igienico (circa 2,40 mq) privo di finestre. Completa l'unità immobiliare una corte interna coperta con conformazione ad "L" della consistenza di circa 20,20 mq. Le altezze interne del primo e secondo locale e del servizio igienico sono pari a circa 3.30 m, mentre il disimpegno ha un'altezza interna di circa 2,60 m.



Le finiture interne dell'immobile sono le seguenti:

- il pavimento del primo locale è realizzato con mattonelle in graniglia (formato 25x12 cm circa) disposte a disegno semplice o a spina con corona di rigiro;
- il pavimento del secondo locale è invece munito di moquette;
- il pavimento del disimpegno è realizzato con mattonelle in ceramica color cotto (formato 30x30 cm circa) disposte a disegno semplice;
- il servizio igienico presenta un pavimento ed un rivestimento alle pareti realizzato con piastrelle di ceramica di colore bianco (formato 20x20 cm circa) disposte a disegno semplice; il servizio igienico è inoltre dotato di sanitari all'apparenza funzionanti, più precisamente un lavabo e due vasi sanitari;
- il riscaldamento dei due locali è affidato a due fancoil, le cui unità esterne sono poste nella corte tergale coperta di proprietà;
- gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia o con canalette a vista;
- l'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da fossa biologica con pozzetto degrassatore posti nella corte interna coperta di proprietà e sono a comune con altri sei condomini residenti ai piani superiori del fabbricato.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio basso livello e risulta attualmente in carenti condizioni di manutenzione.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Rignano sull'Arno è *commerciale*.



**QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**RISPOSTA :**

Il negozio oggetto di pignoramento è stato usato fino a qualche anno fa come studio notarile dallo stesso proprietario e allo stato dei luoghi risulta dismesso e non occupato da nessuno.

**QUESITO n. 6)**

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

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ.;
- atti di asservimento urbanistici, 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).

**RISPOSTA :**

Non risultano formalità o vincoli di natura condominiale, ad eccezione delle fosse biologiche poste nella corte tergaie coperta di proprietà che risultano a comune con altri sei condomini residenti ai piani superiori del fabbricato principale.





Rignano sull'Arno, rappresentato al foglio di mappa n°35, p.lla 37, sub. 11 (*bene oggetto della presente stima*);

- Iscrizione contro del 09/05/2013, Registro Particolare 2038, Registro Generale 12637, Pubblico Ufficiale BARSANTI FILIPPO, Repertorio 30472/4965 del 06/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 di capitale, a favore \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* in qualità di terzo datore d'ipoteca per la quota di 1/1 unità negoziale n.1 e contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 unità negoziale n.2: unità negoziale n.2 fabbricato sito in Rignano sull'Arno, rappresentato al foglio di mappa n°35, p.lla 37, sub. 11 (*bene oggetto della presente stima*);
- Iscrizione contro del 03/02/2015, Registro Particolare 496, Registro Generale 3278, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Repertorio 1371/2014 del 20/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, di € 40.000,00 di cui € 22.119,11 di capitale, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1: altri fabbricati e fabbricato sito in Rignano sull'Arno, rappresentato al foglio di mappa n°35, p.lla 37, sub. 11 (*bene oggetto della presente stima*);
- Iscrizione contro del 28/05/2015, Registro Particolare 2806, Registro Generale 18269, Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.p.A., Repertorio 1288/4115 del 27/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973), di € 646.048,66 di cui € 323.024,33 di capitale, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1: altri fabbricati e fabbricato sito in Rignano sull'Arno, rappresentato al foglio di mappa n°35, p.lla 37, sub. 11 (*bene oggetto della presente stima*);

#### **Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Trascrizione contro del 18/03/2015, Registro Particolare 6288, Registro Generale 8569, Pubblico Ufficiale UNEP- CORTE DI APPELLO DI FIRENZE, Repertorio 2241 del 19/02/2015 ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1: fabbricato sito in Rignano sull'Arno, rappresentato al foglio di mappa n°35, p.lla 37, sub. 11 *(bene oggetto della presente stima);*

- Trascrizione contro del 14/03/2016, Registro Particolare 6041, Registro Generale 9044, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Repertorio 275 del 17/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1: altri fabbricati e fabbricato sito in Rignano sull'Arno, rappresentato al foglio di mappa n°35, p.lla 37, sub. 11 *(bene oggetto della presente stima);*
  
- Trascrizione contro del 14/03/2016, Registro Particolare 6042, Registro Generale 9045, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Repertorio 276 del 17/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1: altri fabbricati e fabbricato sito in Rignano sull'Arno, rappresentato al foglio di mappa n°35, p.lla 37, sub. 11 *(bene oggetto della presente stima);*



**QUESITO n. 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 pignorati.

**RISPOSTA:**

Trattandosi di unità indipendente in mancanza per altro del proprietario (avendo dovuto eseguire accesso forzato con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro), non è stato possibile reperire alcun importo richiesto che avesse una valenza attendibile.



**QUESITO n. 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 di 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.

**RISPOSTA:**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Rignano sull'Arno, il compendio in oggetto risulta edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, risultano successivamente presenti i seguenti titoli abilitativi:

- **Art. 26 del 08.01.1992, pratica n.4/92, protocollo n.93** relativo ad opere interne per il rifacimento del servizio igienico, dei pavimenti, dell'impianto elettrico, sostituzione porte interne, demolizione e rifacimento intonaci interni e tinteggiature interne.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Rignano sull'Arno non risultano altri titoli abilitativi per le unità immobiliari in oggetto, né certificati di abitabilità e/o agibilità.

Si precisa quindi che non essendoci planimetrie agli atti di riferimento e appurato che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967, l'unità immobiliare in oggetto si può considerare urbanisticamente legittima.



**QUESITO n. 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 del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

**RISPOSTA:**

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (valore di mercato compreso tra € 1.300 e € 2.100 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici tra i quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 1.600 e € 2.500 al mq lordo), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Rignano sull'Arno, zona centrale, si è stabilito in € 1.700,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda del negozio</i>	=	64,31 mq +
<i>Sup. ragg. corte interna coperta (22,30 x 0,30)</i>	=	6,69 mq =
<b>Totale superficie lorda ai fini del calcolo</b>	=	<b>71,00 mq</b>

Valore al mq: € 1.700,00 x 71,00 mq = **€ 120.500,00** (arrotondato per difetto)

**VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

**€ 120.500,00** (eurocentoventimilacinquecento/00).

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



**QUESITO n. 11)**

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

**RISPOSTA:**

Dal valore di mercato del bene anzidetto va detratto l'importo di € 500,00 per la variazione catastale della planimetria in atti, (come meglio specificato nella risposta al *Quesito n. 1*), pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 120.500,00 -
<i>Variazione catastale</i>	=	€ 500,00 -
<b>Totale valore corrente di mercato</b>	=	<b>€ 120.000,00</b>

**VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:**

**€ 120.000,00 (eurocentoventimila/00).**

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

**€ 120.000,00 - 10% = € 108.000,00**

**VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':**

**€ 108.000,00 (eurocentottomila/00).**



**QUESITO n. 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 le 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 sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

**RISPOSTA:**

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

**a) il valore della quota pignorata:**

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\*, proprietario per 1/1.

Per tanto la quota pignorata è pari ad 1/1.

**b) divisione del compendio:**

Risposta non dovuta.

**c) regime impositivo:**

La vendita dell'immobile strumentale in oggetto non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9%, imposta ipotecaria di € 50,00, imposta catastale di € 50,00.

**QUESITO n. 13)**

*Provveda l'esperto, ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).*

**RISPOSTA:**

Risposta non dovuta (trattasi di lotto unico).



La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle PCT Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia originale cartacea ed epurata per il Giudice esecutivo, allo *Schema riassuntivo C.T.U.* ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc. 128/2015 R.G.*

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 19/04/2017

Il C.T.U.  
Arch. Damiano Lensi

#### **INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:**

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- altri documenti (copia informi atto di trasferimento, certificati di residenza, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [\*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

#### **a parte:**

- schema riassuntivo C.T.U.;
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [\*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

[\*] prova deposito *Processo Civile Telematico* allegata solo a copia integrale cartacea;

- prova invio copia della relazione di stima all'esecutato allegata solo a copia integrale cartacea depositata presso la Cancelleria.



