

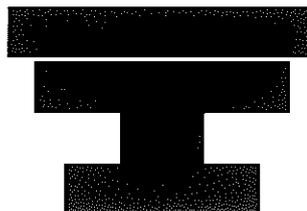
TOMMASO ANDREONI
Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Perizia C.T.U. Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

III. G. I.
CAUSA CIVILE



N. R. G.	308-2022
----------	----------

C. T. U.:	GEOM. TOMMASO ANDREONI
CONFERIMENTO INCARICO	19 Dicembre 2022
NOTIFICA INCARICO	20 Dicembre 2022
TERMINE CONSEGNA RELAZIONE	26 Agosto 2023
UDIENZA RINVIATA A	26 Settembre 2023

PARTE ATTRICE:



PARTE CONVENUTA:



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Tommaso Andreoni nato a Firenze il 22.05.1978, C.F. NDRTMS78E22D612V, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4980/14, domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di Greve in Chianti, Fraz. Strada in Chianti, via Borgo Baldassarre Paoli n. 27, ha ricevuto in data 20 Dicembre 2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa Laura D'Amelio, con l'indicazione di procedere alla stima degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, al foglio di mappa n. 59, particella 668 sub. 10 garage e sub. 31 unità abitativa.

Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, quindi analizzava la documentazione già presente agli atti, che quella da lui stesso reperita, nel complesso elencata in allegato alla presente. (Cfr. indice in appendice)

SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

In data 21 Gennaio 2023 ha inviato comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, indicandogli per il giorno 21 Febbraio 2023 alle ore 10:00 sopralluogo ai beni oggetto della presente esecuzione, , tale raccomandate sono state ritirate dal debitore in data 25 Gennaio 2023 (Cfr. all. n 5),

In data 21 Febbraio 2023, data del sopralluogo, alla presenza dell'ufficiale ISVEG di Firenze, e dell'esecutato è stato effettuato accesso ai beni, ed eseguito rilievo delle unità che lo compongono.

In tale sede il CTU ha preso visione dello stato dei luoghi e provveduto a acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della perizia estimativa.

Preciso che, sempre in data 21 Febbraio 2023, è stata fatta accesso agli atti all'ufficio edilizia privata del comune di Certaldo, sono stati visionati i progetti relativi al fabbricato di cui i beni ne costituiscono porzione (Cfr. all. n 9).

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione di stima e risponde ai quesiti indicatigli.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

RISPOSTE AI QUESITI

PUNTO 1

“identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l’univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell’immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l’intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all’acatastamento 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”

Trattasi di porzioni di appartamento per civile abitazione e garage siti in Comune di Certaldo, via Masaccio n.c. 16.

L’appartamento posto al piano Terzo dello stabile con ingresso comune dal civico 16 di via Masaccio con ingresso frontale per chi sale le scale condominiali e sbarca a tale piano, mentre il garage risulta posto al piano terreno dello stabile.

I beni oggetto della presente perizia sono così descritti:

- Abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, al foglio di mappa n. 59,

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

particella 668 sub. 31 cat. A/2 classe 4 consistenza 7 vani, sup. catastale mq. 115,00 superficie escluso aree scoperte mq. 13,00, rendita catastale euro 759,19 di prop. [REDACTED] per la quota di 1/1 (Cfr. all. n 1-2-3);

- Garage, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, al foglio di mappa n. 59, particella 668 sub. 10 cat. C/6 classe 9 consistenza 17,00 mq., sup. catastale mq. 21,00, rendita catastale euro 84,29 di prop. [REDACTED] per la quota di 1/1 (Cfr. all. n 1-2-3);

La proprietà intestata **corrisponde alla persona esecutata, dati conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**

Il bene uso garage, nello stato di fatto in cui si trova, risulta corrispondente alla planimetrie catastali presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, ultima depositata, del 06 Marzo 1987, scheda 40928 (Cfr. all. n 1-2-3).

Il bene uso civile abitazione, nello stato di fatto in cui si trova, non risulta corrispondente alla planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, ultima depositata, del 13 Aprile 2011, prot. FI0141492 (Cfr. all. n 1-2-3) per modifiche interne eseguite in assenza di titolo edilizio.

Quindi la planimetria del garage in atti, risulta sostanzialmente conformi allo stato di fatto e quindi in linea con i disposti di cui a dall'art.19 comma 14 del D.L. n.78/2010 convertito con modificazioni nella legge 122/10 modificative dell'art.29 della L.27/02/1985 n.52 mentre per quanto riguarda l'abitazione non conforme.

PUNTO 2

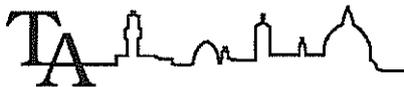
Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....)

E' stato depositato, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Firenze, ad istanza dell'Avv. [REDACTED], in data 18 Ottobre 2022, **atto di pignoramento immobiliare del diritto di proprietà della quota di 1/1 di piena proprietà del Sig. [REDACTED]**, (Cfr. all. n. 4).

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

PUNTO 3

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

Al Sig. [REDACTED] i beni (abitazione e garage) oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, sono prevenuti a seguito di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Poggibonsi del 18 Luglio 2008, repertorio 21.699, Raccolta 4.551, registrato a Poggibonsi in data 18 luglio 2008 al numero 1.886 e trascritto a Volterra in data 23 luglio 2008 al numero 6.880 R.G. e numero 4.372 R.P., (Cfr. All. 13).

Non risultano ad oggi presenti ulteriori atti traslativi ancora da trascriversi come indicato nella certificazione notarile presente negli allegati di causa.

PUNTO 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;

Il bene oggetto di pignoramento, come sopra detto, risulta essere porzione di fabbricato condominiale sito in Comune di Certaldo, via Masaccio 16.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è posta al piano terzo dello stabile, con ingresso frontale per chi sale le scale comuni e sbarca a tale piano.

Questa è attualmente costituita da ingresso, pranzo, cottura, soggiorno (ricavato dalla divisione della zona cucina-pranzo), ripostiglio, disimpegno, due camere, studio e due terrazze.

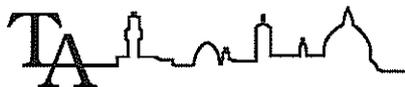
Risulta compreso nella presente esecuzione immobiliare locale garage posto al piano terreno dello stabile con accesso carrabile da via Michelangelo Buonarrotti n.c. 19. Questo è composto da un unico vano uso garage.

I beni, risultano essere in sufficiente stato di manutenzione, sia internamente che esternamente. Risultano presenti infissi in legno e avvolgibili, nonché pavimento gres porcellanato gli impianti presenti sono tutti funzionanti e conformi all'epoca della loro realizzazione.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

Da un raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto presente in comune di Certaldo ufficio edilizia privata, risultano presenti delle difformità interne all'unità abitativa che possono incidere sul valore di mercato dell'unità.

Essenzialmente è stato eseguito, senza titolo edilizio, un muro interno di divisione in cartongesso al fine di dividere la zona giorno in due vani e piccole modifiche alle nicchie presenti nel bagno.

Tali opere a quanto detto dall'esecutato sono state realizzate negli anni 2011/2012.

Le opere eseguite, sono ammissibili nel vigente regolamento comunale e sono sanabili con una CILA tardiva.

Pertanto per procedere con la stima di detto bene, bisognerà analizzare come prima il costo della sanatoria e relative sanzioni.

La superficie commerciabile risulta essere pari a mq. **108,19** ai sensi della norma UNI 10750-2005 e D. P. R. n. 138 del 1998 ed una superficie utile calpestabile pari a mq. 95,59, oltre a terrazze di superficie pari a mq. 9,02 e garage di superficie commerciabile pari a mq. 21,97 ed utile mq. 18,74. Quest'ultima è composta dal 100% delle superfici interne calpestabili a cui si sommano il 100% della superficie delle pareti divisorie interne (non portanti), il 50% della superficie delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% della superficie di balconi e terrazze scoperte.

Le differenze possono essere apprezzate nello schema sottostante.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

PLANIMETRIA STATO RILIVATO:

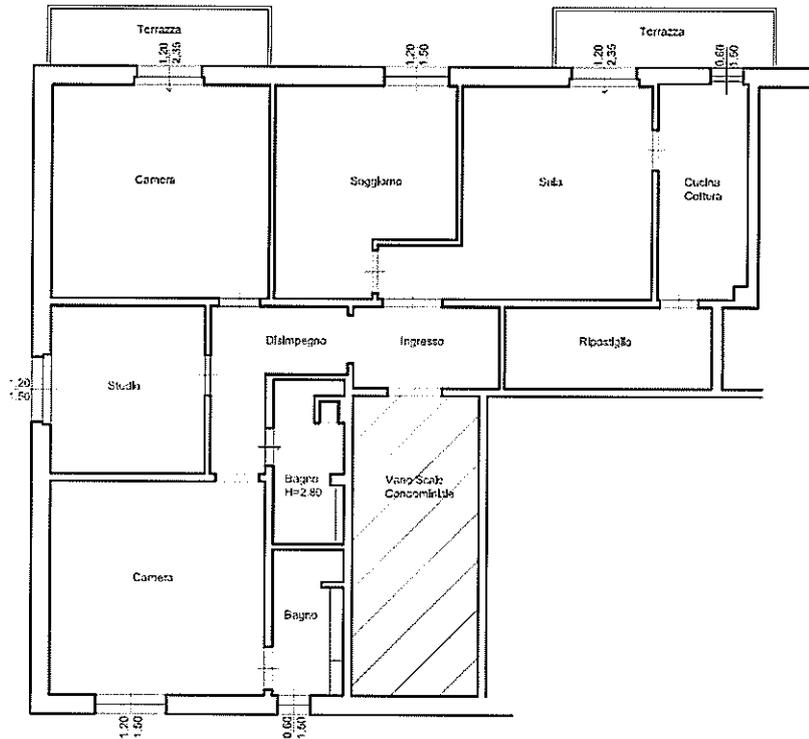
Bene oggetto di Esecuzione Immobiliare 308/2022

Comune di Certaldo - F. 59 - p.lla 668 sub. 31 (abitazione) e 10 (garage)

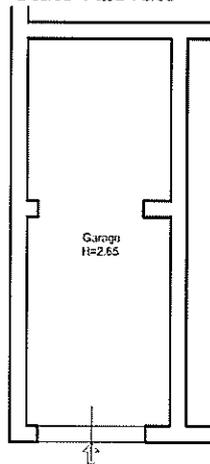
Planimetria Piano Terzo Abitazione e Piano Terreno Garage - Scala 1:100

Stato Rilevato

PIANO TERZO (H=2,90) Stato Rilevato



PIANO TERRENO Stato Rilevato

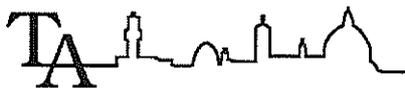


Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni

Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418

e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com



TOMMASO ANDREONI
Geometra

PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE:

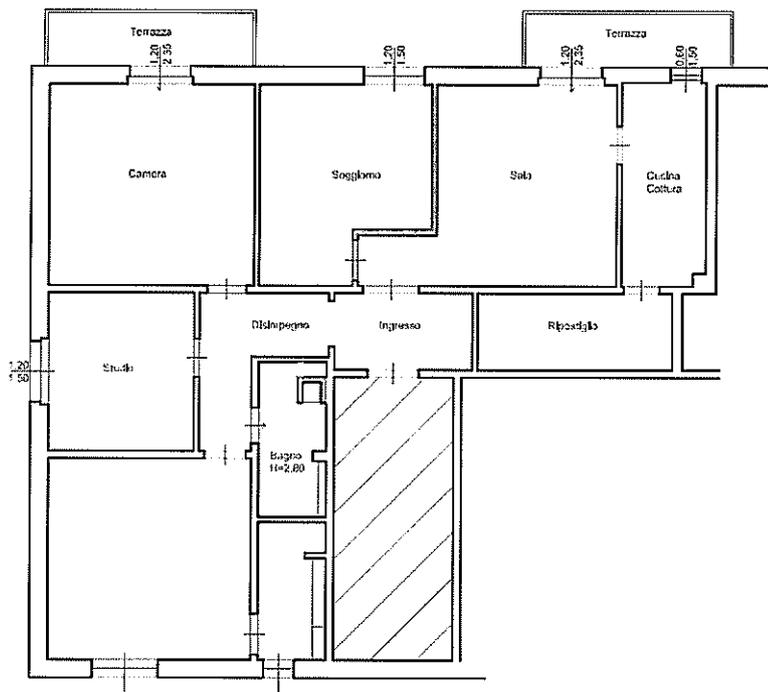
Bene oggetto di Esecuzione Immobiliare 308/2022

Comune di Certaldo - F. 59 - p.lla 668 sub. 31 (abitazione) e 10 (garage)

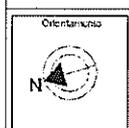
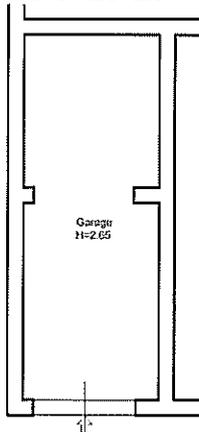
Planimetria Piano Terzo Abitazione e Piano Terreno Garage - Scala 1:100

Stato Sovrapposto

PIANO TERZO
(H=2,90)
Stato Sovrapposto



PIANO TERRENO
Stato Rilievato



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni

Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418

e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

CALCOLO SUPERFICIE CONCESSIONATO E RILEVATO

Bene oggetto di Esecuzione Immobiliare - Bene n. 1

Comune di Fucecchio - F. 24 - p.lla 1279 sub. 504 e 505

Calcolo delle Superfici - Piano Terzo e Piano Terreno

Stato Rilevato e Ultimo Stato Urbanistico

Calcolo delle superfici

Stato Rilevato

Superficie Utile Piano Terzo	95,59 mq.
Totale	95,59 mq.
Superficie Commerciale Piano Terzo	108,19 mq.
Totale	108,19 mq.
Superficie Utile Piano Seminterrato Garage	18,74 mq.
Superficie Commerciale Seminterrato Garage	21,97 mq.
Superficie Terrazze	9,02 mq.

Calcolo delle superfici

Ultimo Stato Urbanistico

Superficie Utile Piano Terzo	96,14 mq.
Totale	96,14 mq.
Superficie Commerciale Piano Terzo	108,19 mq.
Totale	108,19 mq.
Superficie Utile Piano Seminterrato Garage	18,74 mq.
Superficie Commerciale Seminterrato Garage	21,97 mq.
Superficie Terrazze	9,02 mq.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni

Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418

e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

PUNTO 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

I beni risultano OCCUPATI dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

PUNTO 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)"*

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli sul bene se non quelli sopra elencati e di cui alla presente procedura.

Si allega mail amministratore di condominio nella quale si evince che non risultano pendenze di natura condominiale (Cfr. All. 12).

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

PUNTO 7

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

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra, eseguita in data 15 Maggio 2023, sui beni oggetto di perizia risultano essere state trascritte le seguenti formalità: (Cfr. Allegato n. 6)

Sugli Immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di Certaldo nel Fg. 59 Part. 668 sub. 31 e sub. 10, di Prop. [REDACTED] risultano presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie.

Iscrizione volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18 Luglio 2008, rep. 21700/4552 per euro 220.000,00 di cui euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizione contro del 02 Novembre 2022, registro particolare 7410, registro generale 9965, esecutore pubblico ufficiale Ufficio giud., repertorio 8898/2022 del 08 Settembre 2022, Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili.

PUNTO 8

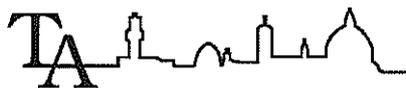
Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza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

Si allega mail amministratore di condominio nella quale si evince che non ulteriori trascrizioni

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

pregiudizievoli sul bene se non quelle di cui alla presente procedura (cfr. Allegato 12).

PUNTO 9

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

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia e ufficio condono del Comune di Certaldo, è emerso che il fabbricato nel suo insieme è stato edificato in epoca antecedente al 01 Settembre 1967, precisamente in virtù della Licenza Edilizia numero 1.816 rilasciata dal sindaco del Comune di Certaldo in data 11 Luglio 1967 ed in data 20 Gennaio 1969 è stato rilasciato il permesso di abitabilità numero 1169.

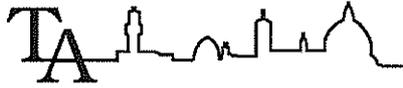
Successivamente i beni sono stati oggetti dei seguenti titoli edilizi presentati/rilasciati dal comune di Certaldo:

- Permesso di Costruire in Sanatoria numero 4733/00/3204 del 21 Maggio 2008 per sanare difformità fra la licenza di costruzione e lo stato dei luoghi relativamente al garage;
- Permesso di Costruire in Sanatoria numero 3650/00/3202 del 21 Maggio 2008 per sanare difformità fra la licenza di costruzione e lo stato dei luoghi relativamente al garage;
- Permesso di Costruire in Sanatoria numero 4731/00/3203 del 21 Maggio 2008 per sanare difformità fra la licenza di costruzione e lo stato dei luoghi relativamente all'abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14 Maggio 2008 protocollo 9262, busta 233/2008, successiva comunicazione di inizio lavori del 03 Giugno 2008 protocollo 10552,

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

ed infine comunicazione di fine lavori con allegata variante finale del 11 Maggio 2011 protocollo 9207.

Successivamente a tale data il bene non è stato oggetto di interventi edilizi, o mutamenti di destinazione d'uso, che avrebbero richiesto il rilascio Concessione, Dia o autorizzazione edilizia.

Come detto risultano presenti delle difformità interne all'unità abitativa che dovranno essere sanate, si dichiara pertanto la commerciabilità del bene ma non la conformità alla vigente normativa urbanistica per quanto riguarda l'abitazione, mentre per il garage si dichiara anche la conformità urbanistica.

(Cfr. All. 9).

PUNTO 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

Il regime impositivo della vendita, essendo l'esecutata un soggetto non titolare di partita iva, è assimilabile a quello di una compravendita tra privati.

Risulteranno quindi da versare un'imposta di registro pari al 9% del valore determinato col meccanismo del "prezzo-valore", ovvero con riferimento al valore catastale dell'immobile rivalutato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 DPR 131/86, se questo risulterà inferiore al valore di vendita dichiarato, ed alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50,00 € ciascuna.

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'imposta di registro sarà ridotta al 2% del medesimo valore, con un minimo di 1000,00 € e le imposte ipotecaria e catastale saranno sempre nella misura fissa di 50,00 € ciascuna.

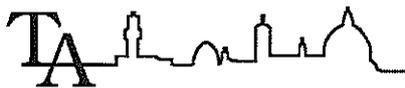
PUNTO 10

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

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa, e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

A tal fine risulta determinante ottenere i più corretti tra tali parametri e per far ciò si è deciso di rimetterci a due fonti principali per poi confrontarne il risultato.

Primo procedimento

Sono state interpellate due agenzie immobiliari che agiscono da tempo sul territorio ed è stato sottoposto al loro giudizio la valutazione dei bene.

A ciascuna delle agenzie sono state sottoposte, le riprese del mio rilievo fotografico, la planimetria dell'unità, i dati della superficie commerciale ed indicate le condizioni interne ed esterne dell'immobile.

La prima agenzia interpellata risulta " [REDACTED] " con sede in via Camillo Benso Conte di Cavour n.c. 17 a Certaldo, situata nel comune ove presenti gli immobili da stimare.

Questa, visionata la documentazione, si è espressa nel valutare l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trova, e nel presente momento di mercato, nella la cifra al metro quadro di superficie commerciale pari ad Euro 950,00/1.050,00 euro per quanto riguarda le abitazioni.

Immobile civile abitazione + Garage € 115.000,00 – 125.000,00.

L'altra agenzia interpellata risulta " [REDACTED] " con sede in via Il Giugno n.c. 60A a Certaldo, situata nel comune ove presenti gli immobili da stimare.

Questa, visionata la documentazione, si è espressa nel valutare l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trova, e nel presente momento di mercato, nella la cifra al metro quadro di superficie commerciale pari ad Euro 1.000,00/1.100,00 euro per quanto riguarda le abitazioni.

Immobile civile abitazione + Garage € 120.075,00 – 130.000,00.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

Mi sono limitato a queste due fonti in quanto entrambe, al momento, stanno seguendo le contrattazioni di unità analoghe poste negli edifici della medesima via, avente caratteristiche del tutto simili, e risultano quindi assolutamente preparate e competenti in materia, tantoché le loro valutazioni sono risultate immediatamente in linea l'una con l'altra.

Secondo procedimento

Una seconda valutazione è stata compiuta utilizzando i valori dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

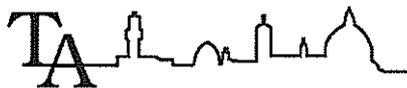
Estrapolati i dati dal sito dell'Agenzia delle entrate (Cfr. all. n. 7), riferiti al Comune di Certaldo, zona Centrale/Certaldo Basso, destinazione residenziale, per il secondo semestre dell'anno 2022, ultimi disponibili, si sono ottenuti per la tipologia immobiliare assimilabile a quella oggetto di stima, e più precisamente "abitazioni civili", un valore minimo di mercato pari ad € 1.000,00 ed un valore massimo pari ad € 1.450,00. Questo valore è riferito al mq lordo (L) commerciale, ottenuto con i medesimi criteri da me sopra utilizzati in sede di valutazione della superficie commerciale (vedi risposta al quesito n. 4), computo da ritenersi quindi omogeneo.

Ottenuto tale intervallo dei prezzi si dovrà individuare il "gradino" nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualificano in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

Per far ciò si è costituita una tabella nella quale compaiano i principali elementi che possono rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto.

Formazione della scala dei prezzi

Caratteristiche Intrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
I1- Distribuzione e numero dei vani	15	7
I2- Funzionalità	10	5
I3- Vetustà	8	5
I4- Dotazione servizi interni	12	6
I5- Rifinitura	10	5
I6- Esposizione e Prospetto	10	5
I7- Altezza piano stradale	4	2
Caratteristiche Estrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
E1- Zona di ubicazione	14	7
E2- Negozi e servizi in genere	9	5
E3- Parcheggio e traffico	8	5
Totale	100	52
MERITO SPECIFICO DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA 52%		

Sintesi del giudizio di valore

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

Parametro

Superficie commerciale abitazione	Mq. 108,19
Superficie commerciale Tettoia	Mq. 21,97x50%=10,98
Superficie Terrazze	Mq. 9,02x10%= mq. 0,902

FORMULA

$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro}$

Prezzo unitario minimo = € 1.000,00

intervallo prezzi = € 450,00

merito specifico = 52%

parametro = mq 120,072

valore = € 148.168,85

Quindi l'immobile 1 composto da abitazione e garage, in riferimento ai valori OMI dell'agenzia delle Entrate, viene stimato in

€ 148.000,00 (centoquarantottomila/00 euro)

Come si può notare i valori ottenuti seguendo le due diverse metodologie risultano perfettamente allineati sia per quanto riguarda le quotazioni Omi che si riferiscono a valori relativi al secondo semestre 2022, sia per quanto riguarda il primo metodo di stima, ovvero indagine presso le agenzie immobiliari di zona, pertanto rispecchiano realmente i valori di mercato effettivi in questo periodo, quindi, al fine di fornire il più corretto valore di mercato, attribuisco un **valore, arrotondato, pari a:**

145.000,00 € (centoquarantacinquemila/00 euro)

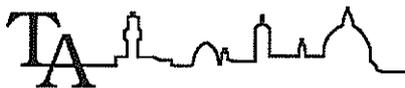
Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni

Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418

e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

Nella normale pratica estimativa tale valore è da ritenersi congruo per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali un diverso tipo di commercializzazione, il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste tali condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione di euro 5.000,00 (cinquemila/00) per redazione di pratica edilizia al fine di sanare le difformità interne ed il pagamento della sanzione e diritti comunali nonché aggiornamento catastale, **arrotondato, pari a:**

140.000,00 € (centoquarantamila/00 Euro)

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.

PUNTO 11

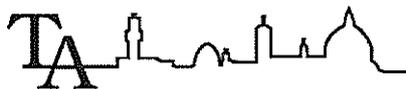
Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari 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

Nella normale pratica estimativa tale valore è da ritenersi congruo per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com





TOMMASO ANDREONI
Geometra

condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali un diverso tipo di commercializzazione, il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste tali condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato, pertanto per l'unità si ottiene un **prezzo d'asta, pari a:**

125.000,00 € (centoventicinquemila/00 Euro)

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.

PUNTO 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;*

I beni non presentano caratteristiche che incidano sulla suscettività di mercato.

PUNTO 13

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico lotto, che risulta in parte occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

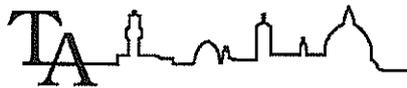
Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni

Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418

e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com



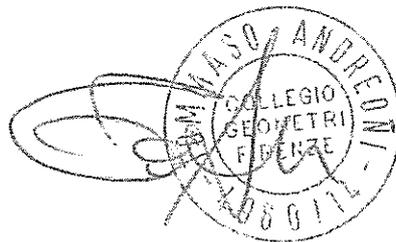


TOMMASO ANDREONI
Geometra

Il sottoscritto CTU Geom. Tommaso Andreoni ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze li 23 Maggio 2023

Il C.T.U. Geom. Tommaso Andreoni



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze nRg. 308-2022

Geom. Tommaso Andreoni
Via Borgo Baldassarre Paoli, 27 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 3337869418
e.mail: tommasoandreoni@hotmail.com

