

Geometra Claudio Bagnoli

Via del Bobolino 1/1 - 50125-Firenze - Tel. e Fax : 055-2286332 - mobile: 335-7225588

geomclaudiobagnoli@gmail.com

claudio.bagnoli@geopec.it

C.F.: BGNCLD53P10D612C - P.I.: 03423050487

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE -R.G. 270/2022

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Creditore Procedente

Contro

esecutata

PROSSIMA UDIENZA 13/02/2024

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito. Il Giudice, nel formulare il quesito sotto descritto, indicava termine per il deposito della relazione almeno

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

30 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita indicata per il 13/02/2024).

QUESITO:

Il giudice **ordina** all'esperto Geom. Claudio Bagnoli:

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);

Geometa Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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 eseguita" 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, DOVRA' 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'intestatario catastale e il soggetto eseguito; 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

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

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

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- 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,

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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; anche 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 (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;** di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc.) ed una copia epurata; **di inviare**

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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..**

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

OGGETTO:

Beni in COMUNE DI FIRENZE

LOTTO UNICO:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso ABITATIVO posto in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via San Lorenzo 78, piano secondo oltre posto auto.

-Appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI) nel foglio di mappa 19 particella 300 sub. 506 e posto auto identificato nel foglio di mappa 19 particella 300 sub. 510.

Proprietà dei LOTTO UNICO:

Per la piena proprietà della quota dell'intero:

- [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

RELAZIONE PERITALE

Premesso:

- che in data 19/10/2023, dopo aver inviato i necessari avvisi tramite posta raccomandata, ho effettuato il sopralluogo presso i beni in esame, posti in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via San Lorenzo 78. In tale occasione ho eseguito i rilievi di rito per la redazione della presente relazione estimativa che si articolerà sui seguenti capitoli:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



*ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

A) - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

-Descrizione e caratteristiche dell'immobile

-Finiture

B) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

E) - ELENCAZIONE GRAVAMI

-Trascrizioni

-Iscrizioni

-Pendenze Condominiali

F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

L) - STIMA

-Valore appartamento

-Prezzo base d'asta

M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

N) - RIEPILOGO

A)-DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Trattasi di un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via San Lorenzo 78, ricompreso in un fabbricato condominiale elevato di tre piani fuori terra. La zona di ubicazione è semicentrale rispetto al centro di Campi Bisenzio. Buona l'ubicazione per raggiungere facilmente i principali servizi cittadini, discretamente servita da mezzi pubblici.

L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile è formato da sei unità abitative, oltre posti auto nel piazzale interno condominiale.

Il fabbricato è stato costruito nel 2004-2005 a seguito di demolizione e ricostruzione di edificio artigianale già esistente. Buone le condizioni delle facciate. I solai sono in latero-cemento, il tetto è del tipo inclinato a capanna in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

cemento armato. Il fabbricato nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione ed è dotato di ascensore.



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento per civile abitazione quale porzione del fabbricato posto in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via San Lorenzo 78, ubicato al piano secondo contraddistinto dal numero interno 6 (sei) arretrato rispetto alla predetta Via, composto da due vani compreso angolo cottura, oltre disimpegno, guardaroba, bagno e terrazzo.

Confini: detta Via, parti condominiali, beni [REDACTED], salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1) posto auto scoperto ubicato al piano terreno e precisamente il primo sulla destra rispetto alla già menzionata Via ;
- 2) i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



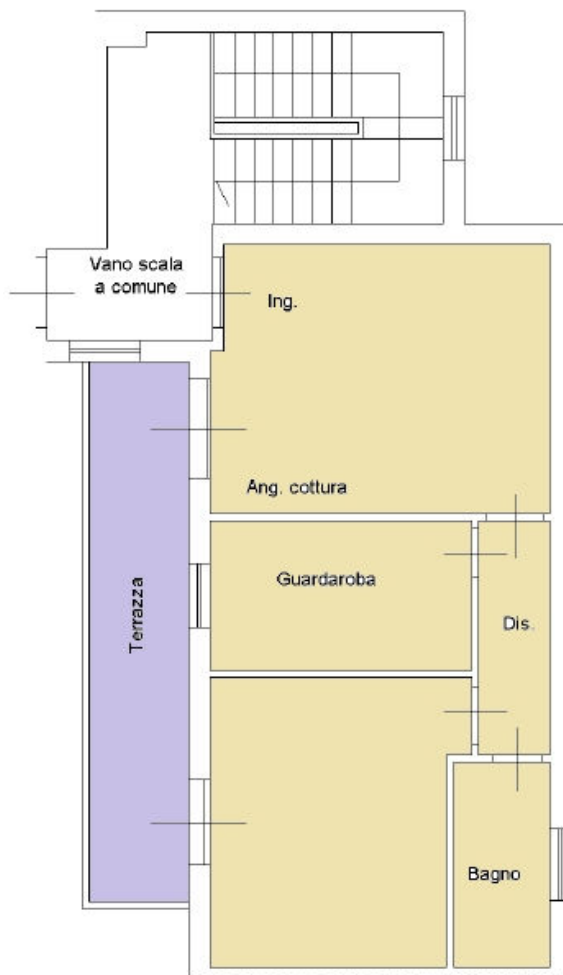
ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

destinazione e consuetudine fra cui in particolare:

- lo spazio di accesso e manovra a comune distinto dal subalterno 513, bene comune non censibile a tutti i subalterni;
- il vano scale ed il locale tecnico distinto dal subalterno 514, bene comune non censibile ai subalterni da 501 a 506 compresi;
- l'area urbana distinta dal subalterno 515 di mq. 12 costituente il marciapiede di Via San Lorenzo sul fronte dell'edificio.

PIANTA PIANO SECONDO

H = 2,70 ml



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

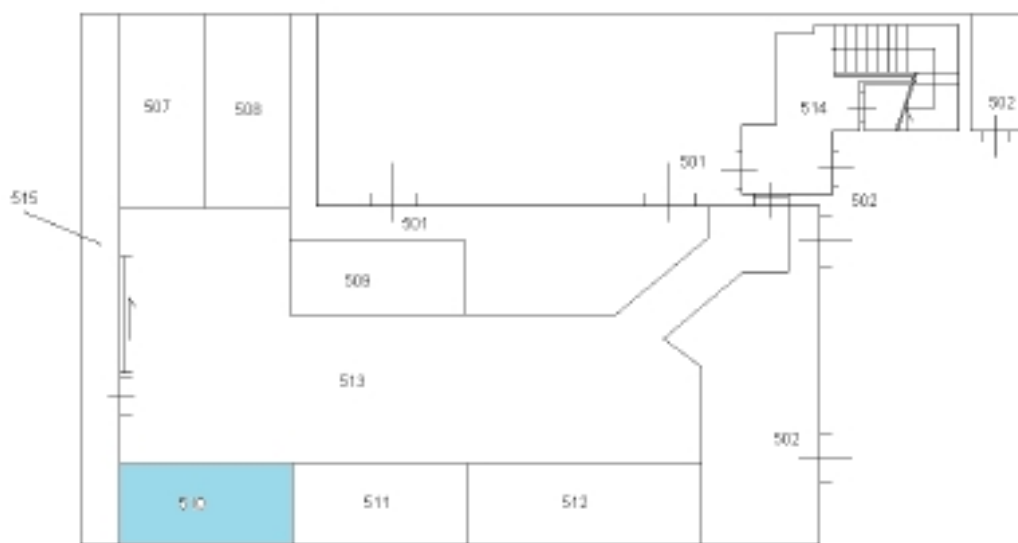


ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO TERRENO



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

CALCOLO DELLA SUPERFICE						
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 270-2022						
ABITAZIONE - CAMPI BISENZIO, VIA SAN LORENZO N. 78 - P. 2°						
			lung.	x	larg.	mq.
1	Cucina-Soggiorno		1,60	x	4,63	= 7,41
			2,19	x	4,84	= 10,60
						18,01
2	Disimpegno		3,30	x	1,04	= 3,43
3	Guardaroba		2,10	x	3,74	= 7,85
4	Camera		4,12	x	3,37	= 13,88
			0,31	x	1,12	= 0,35
						14,23
5	Bagno		2,90	x	1,35	= 3,92
			Sup. Abitazione			47,44
6	Terrazza		7,50	x	1,45	= 10,88
			Sup. Terrazza			10,88
7	Posto Auto					9,00
			Sup. Posto Auto			9,00
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.	K Sup. netta	x	coeff.	mq.
1	Sup. Abitazione	47,44	1,10	x	1,00	= 52,18
2	Sup. Terrazza	10,88	***	x	0,15	= 1,63
3	Sup. Posto Auto	9,00	***	x	0,30	= 2,70
			TOTALE			56,52

FINITURE

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione generale.

I pavimenti sono in monocottura e ceramica nei bagni. Le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate in modo tradizionale. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica sulle pareti e dotati di sanitari tradizionali quali vaso, bidet, lavello e doccia. La cucina è dotata di rivestimento in ceramica.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno e dotate di avvolgibili, le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è singolo a metano con caldaia posta in terrazzo. Sono presenti radiatori in alluminio nei vani principali e

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

nel bagno. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia, presente quadro elettrico risalente al periodo di ultimazione del fabbricato.

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'appartamento dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,70.

Le certificazioni impiantistiche eseguite all'epoca di realizzazione degli impianti sono inserite nella pratica edilizia di cui all'abitabilità. Complessivamente detta porzione possiede buone caratteristiche commerciali.

B)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà e così rappresentati:

-Appartamento uso civile abitazione

Dati identificativi: Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)**

Foglio **19** Particella **300** Subalterno **506**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)**

Foglio **19** Particella **300**

Classamento: Rendita: **Euro 298,25**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **3,5** vani

Indirizzo: VIA SAN LORENZO n. SNC Piano 2

Dati di superficie: Totale: **61 m²** Totale escluse aree scoperte: **57 m²**

Intestati catastali:

1. [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto al 12/05/2005 - Immobile predecessore

Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)** Foglio **19** Particella **300**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 12/05/2005 al 18/05/2005 - Immobile predecessore

Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)** Foglio **19** Particella **300** Subalterno **500**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

VARIAZIONE del 12/05/2005 Pratica n. FI0119431 in atti dal 12/05/2005
DEMOLIZIONE (n. 10417.1/2005)

La planimetria catastale afferente il bene sopra detto depositata in Catasto risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

-Posto auto scoperto

Dati identificativi: Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)**

Foglio **19** Particella **300** Subalterno **510**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)**

Foglio **19** Particella **300**

Classamento: Rendita: **Euro 25,10**, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **9 m²**

Indirizzo: VIA SAN LORENZO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **9 m²**

Intestati catastali:

1. [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto al 12/05/2005 - Immobile predecessore

Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)** Foglio **19** Particella **300**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 12/05/2005 al 18/05/2005 - Immobile predecessore

Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)** Foglio **19** Particella **300** Subalterno **500**

VARIAZIONE del 12/05/2005 Pratica n. FI0119431 in
atti dal 12/05/2005 DEMOLIZIONE (n. 10417.1/2005)

La planimetria catastale afferente il bene sopra detto depositata in Catasto risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Per la piena proprietà della quota dell'intero:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

La porzione immobiliare è pervenuta con i seguenti titoli:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Elena Santalucia di Firenze del 25-07-2005 rep. N. 4909 raccolta n. 2586, trascritto a Firenze in data 03-08-2005 n. 21887 R.P., registrato a Firenze il 02-08-2005 n. 3368 con il quale i coniugi

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], in regime di separazione dei beni acquistano l'immobile in esame.

Successivamente

Con ATTO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE IN ESECUZIONE DI DECRETO DI OMOLOGA DELLA SEPARAZIONE TRA CONIUGI ai rogiti Notaio Simona Cirillo del 20-07-2016 rep. 6687 racc. 4039 registrato a Firenze il 08-08-2016 n. 7521 serie 1T con il quale [REDACTED] in esecuzione del decreto di omologa della separazione consensuale tra coniugi emesso dal Tribunale di ordinario di Firenze in data 18/4/2012 R.G. n. Reg.to a Firenze il 08/08/2016 al numero 7521 serie 1T 1984/2011, cron n. 5320/12, TRASFERISCE a [REDACTED] CHE ACCETTA la piena proprietà della quota pari al 50% (cinquanta per cento) delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Campi Bisenzio alla Via San Lorenzo n. 78

Si precisa che la proprietà dei beni sopra descritti è stata indicata in base al risultato degli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU e dalla certificazione ipotecaria e catastale depositata in atti.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

Si precisa che la descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di pignoramento e corrispondono quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

E) -ELENCAZIONE GRAVAMI - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 08-01-2024 per le trascrizioni ed iscrizioni sui beni sopra risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2005 - Registro Particolare 21887
Registro Generale 33253 Pubblico ufficiale SANTALUCIA ELENA Repertorio
4909/2586 del 25/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CAMPI BISENZIO(FI)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2005 - Registro Particolare 7642 Registro
Generale 33254 Pubblico ufficiale SANTALUCIA ELENA Repertorio 4910/2587
del 25/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CAMPI BISENZIO(FI)
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2016 - Registro Particolare 20920
Registro Generale 31294 Pubblico ufficiale CIRILLO SIMONA Repertorio
6687/4039 del 20/07/2016 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A
TITOLO ONEROSO

Immobili siti in CAMPI BISENZIO(FI)
SOGGETTO CESSIONARIO

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



*ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2022 - Registro Particolare 31691
Registro Generale 44015 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE
D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 7558 del 21/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAMPI BISENZIO(FI)

PENDENZE CONDOMINIALI:

L'Amministratore di Condominio ha comunicato al sottoscritto per email un lieve debito per E. 121,80 alla data del 30-09-23.

F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Da informativa eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio (FI) è emerso che l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un fabbricato edificato con Licenza Edilizia n. 3647/C del 08-03-2004 conseguente la demolizione del laboratorio preesistente (edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967)

Si rileva che in data 19 maggio 2005 è stata presentata Certificazione di Fine Lavori e Conformità dell'opera del 18-05-2005 con contestuale Variante Finale ex art. 39 L.R. 52/99 e successive modifiche protocollata al n. 29564, Collaudo statico del 18-09-2004, nonché Certificazione di Abitabilità, protocollata al n. 29563.

Si rileva inoltre che detti beni non hanno subito dalla loro ultimazione ad oggi modifiche o cambi di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione, D.I.A. o permesso di costruzione, e che sono conformi alla documentazione in atti del Catasto.

OSSERVAZIONI

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto sopra indicato.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che** non si individuano rilevanti difformità con lo stato attuale dei luoghi. Si rileva inoltre che detti beni non hanno

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

subito dalla loro ultimazione ad oggi modifiche o cambi di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione, D.I.A. o permesso di costruzione, e che sono conformi alla documentazione in atti del Catasto.

Di conseguenza l'immobile è da ritenersi legittimo e liberamente commerciabile.

G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso all'esecutato e familiari.

H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

L'immobile è di proprietà dell'esecutato per la quota dell'intero, pertanto non ricorrono i presupposti per procedere alla divisibilità dell'immobile.

I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

L'unità immobiliare con i suoi accessori così come costituiti sono da considerarsi un unico lotto e pertanto non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

L) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-al sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata e familiari quindi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

-che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili, contratti di compravendita;

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nella zona di riferimento a Campi Bisenzio è compreso in tutta la città tra **2.000 €/m²** e **2.350 €/m²** per la

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

compravendita e tra **7 €/m² mese** e **8,2 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni. Le indagini ulteriori eseguite nei riscontri di mercato portano a valutazioni ricomprese tra 2.500 e 3.000 al mq.

A dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.634 al metro quadro**, con un **aumento del 0,57% rispetto a dicembre 2022** (2.619 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Campi Bisenzio ha raggiunto il suo massimo nel mese di febbraio 2023, con un valore di **€ 2.651 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2022.



Nel corso del mese di dicembre 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Campi Bisenzio è stato più alto nella zona **Centro**, con **€ 2.823 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato di **€ 2.188 al metro quadro**.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Campi Bisenzio è

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

stato più alto nella zona **Centro**, con **€ 13,46 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato di **€ 10,56 al mese per metro quadro**.

Zone	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Centro	2.823	13,46
Capalle, La Villa, Esselunga	2.679	11,17
San Donnino	2.556	11,38
San Martino, San Lorenzo	2.426	10,94
San Giusto, San Cresci	2.778	10,56
Santa Maria	2.598	12,13
Torricella	2.610	11,61
Il Rosi, Limite	2.557	12,67
Sant'Angelo, Vingone	2.188	12,62

-atteso che nell'analisi delle compravendite di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari, il sottoscritto ritiene ragionevole praticare nel caso specifico il prezzo unitario pari ad E. 2.800,00 al mq.

-che la stima tiene in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo F "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



*ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Appartamento e posto auto	MQ	56,52	E. 2.800	158.256,00

VALORE QUOTA DELL'INTERO

che si arrotonda a

€ 160.000,00.=
(diconsi Euro Centosessantamila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Appartamento € 160.000,00 - 0.10 = € 144.000,00

Che si arrotonda ad
€ 145.000,00.=
(Euro centoquarantacinquemila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



*ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A. .

La presente relazione viene depositata in un originale oltre gli allegati, nonché in via telematica a mezzo piattaforma PCT una copia integrale ed una copia epurata dei dati sensibili (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private; si indica che il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare copia delle documentazioni depositate tramite posta elettronica ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, al debitore, anche se non costituito.

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, lì 08 Gennaio 2024

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli



ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione urbanistica
- Allegato 4: Indagini di mercato
- Allegato 5: Atti di provenienza
- Allegato 6: Aggiornamento ipotecario
- Allegato 7: Pendenze condominiali
- Allegato 8: Tabella riepilogativa lotto

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria