

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione N. **159/2023**
G.E. Dott. Mazza Giovanna
procedente: **BANCA CAMBIANO 1884 SPA**
CONTRO
****OMISSIS****
****OMISSIS****
PROSSIMA UDIENZA IL 16/04/2024

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Paolo Zeroni nato a Firenze, il 06 Gennaio 1961, (C.F. ZRNPLA61A06D612F), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2769/11 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, via del Fossetto n. 71/2, tel e fax 055/315894, cellulare 3478073027, è stato nominato C.T.U. in data 31/07/2023, notificato via PEC in data 31/07/2023 ed ha accettato l'incarico il 01/08/2023, con il quale gli sono stati posti i seguenti quesiti:

“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 esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli**



allegati;

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa**



eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
 - il valore come al punto 10. 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;12 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);



RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che gli sono stati posti ha redatto la presente relazione.

Quesito 1

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

- **Bene oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato di civile abitazione posta in Castelfiorentino, Via dei Praticelli 72, piano terreno.

- **Confini:**

****OMISSIS****, spazi condominiali su più lati, s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati del Comune di Castelfiorentino il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato ai signori ****OMISSIS**** nato a Castelfiorentino (FI) il 23/12/1938, c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****OMISSIS**** nata a San Gimignano (SI) il 08/08/1939, c.f. ****OMISSIS**** per ½ ed è descritto nel foglio 48, particella 29 sub. 501, Via dei Praticelli 72, piano T, z.c. unica, categoria A/2, Classe 4, vani 6, sup. catastale m² 139, m² 129 escluso le superfici esterne, rendita catastale €. 712,71

La planimetria catastale risulta essere non conforme alle norme catastali.



- **Corrispondenza con il pignoramento**

Il pignoramento trascritto a Volterra (PI) con **reg. particolare 3774 del 01/06/2023** riporta dati che corrispondono alla identificazione catastale del bene pignorato.

Quesito 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.....);

Estremi degli atti di pignoramento

Trascrizione Reg. part. 3774 del 01/06/2023 – Volterra (PI) – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 09/05/2023 rep. 3976/2023 a favore di BANCA CAMBIANO 1884 SPA con sede in Firenze (FI), c.f. 02599341209, contro i signori ****OMISSIS**** nato a Castelfiorentino (FI) il 23/12/1938, c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****OMISSIS**** nata a San Gimignano (SI) il 08/08/1939, c.f. ****OMISSIS**** per ½, per il bene in Castelfiorentino descritto nel foglio 48, particella 29 sub. 501, Via dei Praticelli 72, A2, abitazione di tipo civile

L'atto di pignoramento è relativo complessivamente all'intero.

Si evidenzia, come meglio descritto al punto successivo, che ci sono dei beni comuni per destinazione che sono intestati in quota parte. Questi beni **erano descritti nell'atto e nel mutuo ma non sono stati inseriti nel pignoramento**. Essendo beni comuni per destinazione, (art. 1117 c.c.) che sono stati intestati in quota per scelte in fase di stipula, dovranno però seguire il bene esecutato volturando le rispettive quote che risultano essere:

- **f. 48 part. 29 sub. 500** (ex. F. 48, part. 29 sub. c), Cat, C/2, adibito a locale autoclave e deposito comune, attualmente intestata, per errore, a ****OMISSIS**** con la quota di 1/2 ciascuno. Le quote degli esecutati sono : ****OMISSIS** 3/36 e **OMISSIS** 3/36**
- **F. 48 p. 179**, ex porzione (piccolo fabbricato rurale) della particella 147, oggi cat. C/2, adibito a deposito a comune. Le quote degli esecutati sono : ****OMISSIS** 1/10 e **OMISSIS** 1/10**
- **F. 48 part. 178**, ex porzione della particella 147, Bosco alto, adibito a spazi esterni e viabilità. Le quote degli esecutati sono: ****OMISSIS** 1/10 e **OMISSIS** 1/10**
- **F. 48 p. 140**, seminativo, adibito a parcheggi e spazi esterni. Le quote degli esecutati sono : ****OMISSIS** 1/10 e **OMISSIS** 1/10**
- **F. 48 particella 138**, bosco alto, adibito a spazi esterni. Le quote degli esecutati sono: ****OMISSIS** 1/10 e **OMISSIS** 1/10**

Si evidenzia anche un errore nel nuovo elaborato planimetrico ripresentato nel 2021, dove una stanza appartenente all'unità degli esecutati (sub. 501) e' stata erroneamente rappresentata come sub. 500 (magazzino comune).

Inoltre, ma questo non ha riflessi immediati con i beni esecutati, per i beni F. 48, part. 179, 178 e 140, correttamente intestati in quota agli esecutati, si evidenzia la presenza della ditta ****OMISSIS**** mai volturata a nome della proprietaria attuale ****OMISSIS****.

Si allegano le visure catastali



Quesito 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;

Estremi dell'atto di provenienza

Trascrizione Reg. part. 4024 del 29/09/1994 Volterra (PI) – scrittura privata autenticata in data 07/09/1994, Notaio Frediani Fabrizio Riccardo, rep. 17010/6943, con il quale ****OMISSIS**** n. a Milano il 29/03/1941, cf ****OMISSIS**** cedeva ai signori ****OMISSIS**** nato a Castelfiorentino (FI) il 23/12/1938, c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****OMISSIS**** nata a San Gimignano (SI) il 08/08/1939, c.f. ****OMISSIS**** per ½, il bene in Castelfiorentino descritto nel foglio 48, particella 29 sub. 501, Via dei Praticelli 72, cat. A/2, abitazione di tipo civile, *la quota di 1/12 ciascuno del magazzino adibito a locale autoclave f. 48, particella 29 sub. c. oltre alla quota di 1/10 ciascuno dei seguenti terreni : f. 48 p. 147, 138 e 140.*

Si precisa che i beni in quota 1/12 ed 1/10 ciascuno sono a tutti gli effetti beni comuni e che, pertanto, dovranno seguire il bene esecutato.

Si allega la copia dell'atto.

Quesito 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;***

- Si tratta di un appartamento di civile abitazione posto in Castelfiorentino, Località "Villa Niccoli", Praticelli - Rimorti, Via dei Praticelli 72, piano terreno.
- Nel regolamento Urbanistico attuale risulta inserito in zona E3 (art. 119) aree delle colline nude, UTOE territorio aperto
- L'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico vigente è residenziale.
- A seguito dell'ultima pratica edilizia presentata, la destinazione è residenziale.

L'immobile si trova nelle colline della zona Praticelli – Rimorti

Si tratta della ex "villa Niccoli" ristrutturata e divisa in 5 unità abitative con ampi spazi esterni condominiali e privati.

Si accede attraverso strada privata interna e sono presenti aree comuni destinate a parcheggio ed a verde, deposito gpl, depuratori, ecc.

L'ingresso principale è dal retro, nei pressi delle zone a parcheggio, attraverso il resede esclusivo.

I resedi esclusivi sul retro hanno un marciapiede con servitù di passo necessaria all'accesso alle altre unità immobiliari.

L'appartamento è composto da corridoio, un bagno con doccia, ampia cucina con caminetto a legna, ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, due camere e ripostiglio. Dalle camere e dal soggiorno si può accedere agli spazi condominiali esterni.

Il riscaldamento ed acqua calda sono singoli con caldaia a GPL. Il deposito GPL è comune e posizionato negli spazi esterni comuni.

Il fabbisogno idrico proviene da pozzo con impianto di depurazione.



Lo stato generale interno dell'appartamento si presenta in condizioni non valutabili in quanto **sono in corso lavori legati al superbonus ed efficientamento sismico ed energetico**.
Dalla relazione allegata alla cilas per il superbonus sono previsti i seguenti interventi:

Ai fini del miglioramento sismico si sono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di una palificata sulla porzione di fabbricato che presenta cedimenti;
- realizzazione di un cordolo di collegamento intorno al fabbricato e realizzazione di un piccolo scannafosso di protezione in corrispondenza dell'attuale marciapiede;
- rifacimento strutturale di porzione della copertura più alta del fabbricato che non ha mai subito interventi di consolidamento;
- intonaco armato e tassellato alle murature in pietrame esterne per ripristinarne la consistenza e migliorarne la resistenza.

Ai fini del risparmio energetico si sono previsti i seguenti interventi:

a) Interventi Trainante:

- Cappotto termico sull'intera copertura mediante posa di un foglio di barriera vapore, un pannello isolante di 12 cm e guaina bituminoso;
- Cappotto termico sulla pavimentazione della terrazza/loggia mediante posa di un foglio di barriera vapore, un pannello isolante di 12 cm e guaina bituminoso, oltre alla demolizione della pavimentazione esistente e ripristino della stessa;
- Cappotto sulla pavimentazione interna della camera e ripostiglio (p.Ila 29 sub. 502) mediante posa di pannelli isolanti di spessore di 8 cm oltre alla demolizione di solaio a terra comprensivo di scavo e aggiunta di Cupolex;
- Cappotto esterno;
- Cappotto interno sull'unità immobiliare (p.Ila 29 sub. 502) che si affaccia sul magazzino (p.Ila 129 sub. 3) mediante posa di pannelli isolanti di 8 cm comprensivo di barriera vapore e parete in cartongesso;
- Cappotto sul lato interno della centrale termica (p.Ila 29 sub. 500) che si affaccia su l'unità immobiliare (**p.Ila 29 sub. 501**);

b) Interventi Trainati:

- gli infissi esterni delle unità residenziali non saranno sostituiti con la sola eccezione di 4 ampie porte finestre in ferro e vetro che risultano obbligatorie per il rispetto dei requisiti minimi energetici. Tale riduzione non comporterà comunque modifiche alla classe energetica di progetto.;
- **Sostituzione dei generatori di calore dei singoli appartamenti** costituiti da una caldaia standard per ogni appartamento con impianto centralizzato parziale alimentato da 2 pompa di calore e 2 generatori ACS a pompe di calore per i n° 5 appartamenti. Per il sub 3 non si prevedono interventi all'impianto di riscaldamento.
- Realizzazione nel magazzino a comune di un **impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda alimentato da due pompe di calore** in cascata poste nel giardino tergaie in corrispondenza di un muretto di sostegno;
- Realizzazione di piano di alloggio delle motocondensanti esterne;
- Realizzazione di **Impianto solare termico** posizionato a terra nella particella n. 138 nella parte Nord al di fuori del limite dell'area boschiva e quindi al di fuori del vincolo paesaggistico;
- Sostituzione dei radiatori in ghisa con ventilconvettori nel **subalterno 501** (p.Ila 29);
- Sostituzioni di radiatori attuali con radiatori in tubolari in acciaio più performanti nel subalterno 503 e 504 (p.Ila 29);



Al momento del sopralluogo le lavorazioni erano in corso e solo una piccola quantità degli interventi era stata eseguita.

Le parti comuni sono autogestite, non esiste amministratore di condominio. Per i lavori superbonus è stato nominato uno dei condomini, il sig. ****OMISSIS****, come amministratore temporaneo.

Superficie commerciale:

appartamento: $m^2 97,28 \times 1,00 = m^2 \mathbf{97,28}$

Resede esclusivo $m^2 94,70 \times 0,10 = \underline{m^2 \mathbf{9,47}}$

totale $= m^2 \mathbf{106,75}$

Quesito 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;*

- Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode, come da verbali allegati.
- L'immobile è occupato dagli esecutati e dal figlio, ****OMISSIS****.
- Da ricerche presso l'ufficio di Anagrafe gli esecutati risultano ivi residenti, compreso il figlio. Si allega certificato contestuale.
- È stata eseguita richiesta di ricerca presso l'agenzia delle entrate dalla quale non risultano contratti di locazione.

Quesito 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);*

Essendo in corso lavori per i superbonus, è stato nominato uno dei condomini come



referente temporaneo, il sig. ****OMISSIS****. Sentito telefonicamente mi ha comunicato che al momento non ci sono pendenze non saldate.

Non si rilevano formalità, vincoli od oneri.

Quesito 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;

Iscrizione Reg. part. 1349 del 30/09/2022 – Volterra (PI) – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notarile Pubblico, Notaio Arangio Corrado, in data 22/03/2002 rep. 22311/7354 a favore di Banca di Cambiano 1884 s.p.a, c.f. 02599341209, contro i signori ****OMISSIS**** nato a Castelfiorentino (FI) il 23/12/1938, c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****OMISSIS**** nata a San Gimignano (SI) il 08/08/1939, c.f. ****OMISSIS**** per ½, in qualità di terzi datori di ipoteca, per il bene in Castelfiorentino descritto nel foglio 48, particella 29 sub. 501 (ex. Protocollo 42068/1994), Via dei Praticelli 72, A2, abitazione di tipo civile, per un 1/10 ciascuno del magazzino f. 48 part. 179(ex porzione p. 147, C2, 10 mq e dei terreni f. 48 particelle 138, 140,178 (ex porzione p. 147). Capitale € 98.000,00 – Totale 196.000,00., durata 15 anni.

Si precisa che questa è una nuova iscrizione della nota 512 del 30/03/2002 rispetto alla quale con annotazione 143 del 25/01/2007, vengono ristretti i beni eliminando quelli di proprietà di ****OMISSIS****, con annotazione 300 del 08/04/2013 viene prorogata la durata e con annotazione 509 del 08/05/2017 vengono modificati i patti del mutuo.

Inoltre, si evidenzia che, nella nuova iscrizione non è stata inserita la quota di 1/12 ciascuno del magazzino f. 40, particella 29 su. 500 (ex protocollo 42067/1994), che, come le altre in quota 1/10, in realtà sono beni comuni a servizio del condominio.

Trascrizione Reg. part. 3774 del 01/06/2023 – Volterra (PI) – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 09/05/2023 rep. 3976/2023 a favore di BANCA CAMBIANO 1884 SPA con sede in Firenze (FI), c.f. 02599341209, contro i signori ****OMISSIS**** nato a Castelfiorentino (FI) il 23/12/1938, c.f. ****OMISSIS**** per ½ e ****OMISSIS**** nata a San Gimignano (SI) il 08/08/1939, c.f. ****OMISSIS**** per ½, per il bene in Castelfiorentino descritto nel foglio 48, particella 29 sub. 501, Via dei Praticelli 72, A2, abitazione di tipo civile.

Si annota che il pignoramento è stato fatto solo sui beni in quota ½ agli eseguiti, ma nel mutuo erano stati indicati a garanzia anche i beni in quote diverse che, di fatto sono beni comuni che dovranno essere trasferiti insieme al bene oggetto del pignoramento.



Quesito 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;

Non esiste il Condominio. Le poche spese comuni vengono gestite direttamente dai condomini.

Essendo in corso lavori per i superbonus, è stato nominato uno dei condomini, il sig. ****OMISSIS****, come referente temporaneo. Sentito telefonicamente mi ha comunicato che non ci sono pendenze non saldate.

Quesito 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.***

Si precisa che le ricerche degli atti presenti negli archivi vengono eseguite dall'ufficio tecnico del Comune.

Consultando gli Archivi delle pratiche edilizie del Comune di Castelfiorentino, a seguito di richiesta di ricerca ed accesso agli atti, risultano essere stati reperiti i seguenti titoli:

- *Autorizzazione 148/90/1 per il rifacimento delle facciate;*
- *Autorizzazione 220/1990 per il deposito GPL;*
- *Art. 26 n. 483/1990 per modifiche interne;*
- *Art. 26 4127/1992 per modifiche interne;*
- *Concessione 404/1993 per ristrutturazione e creazione 5 unità abitative. Contiene anche una richiesta di abitabilità per una delle unità (prop. ****OMISSIS****), mai rilasciata.*
- *DIA 8890 del 19/05/1995 p,. 705/95 per variante alla 404/93 solo per la parte di ****OMISSIS**** e ****OMISSIS****;*
- *Variante p. 1008/1995 alla 404/1993 per tutte le unità;*
- *P. 706/2004 autorizzazione allo scarico per tutte le unità, non ancora rilasciata;*



- *DIA 427/2007 per rifacimento tetto;*
- *Cila 771/2015 per adeguamento impianto di scarico;*
- *Cilas superbonus 806/2022, p. 21600 del 23/11/2022;*
- *Cilas superbonus a variante 410/2023, p. 13598 del 21/07/2023.*
- *Cilas superbonus a variante 713/2023 p. 23656 del 29/12/2023*

L'immobile, come dichiarato nell'atto di provenienza, è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

Le prime pratiche edilizie contenenti una rappresentazione grafica dell'immobile risalgono al 1990 dove con una pratica art. 26, opere interne, si fanno alcune modifiche.

Ulteriori modifiche interne si fanno sempre con un art. 26 del 1992.

Si procede quindi ad una richiesta di concessione nel 1993 con la quale si creano 5 appartamenti.

A giugno del 1994 si provvede a presentare le planimetrie catastali conformi al progetto in previsione dell'atto di vendita dei vari appartamenti in data 07/09/1994.

In tale atto si dichiara che gli appartamenti risultano conformi al progetto ed i lavori agli appartamenti sono terminati, mentre rimangono da completare le opere esterne ed il depuratore per le acque potabili. Per tale motivo la concessione edilizia, con prot. 18327 del 18/11/1994, verrà volturata agli acquirenti che avranno il compito di terminare i lavori e richiedere l'abitabilità.

Nel 1995 gli esecutati presentano una variante relativa al loro appartamento, pratica DIA 8890, prot. 705/95.

Sempre nel 1995 viene presentata la variante alla pratica 404/93 per tutte le unità e, in data 07/01/1997 viene comunicata la fine dei lavori.

Nel 2004, a livello condominiale, viene richiesta una autorizzazione allo scarico, mai rilasciata. Nel 2015, però viene presentata, sempre a livello condominiale, una cila per adeguamento dell'impianto di scarico. Di questa pratica, interessata da una richiesta di integrazione regolarmente fornita dal progettista, non si è reperita una fine lavori.

Nel 2007 veniva presentata una pratica per il rifacimento del tetto della porzione che copre la porzione degli esecutati. La fine lavori è stata regolarmente presentata in data 22/10/2008.

Lo stato attuale corrisponde allo stato derivante dalla pratica edilizia *DIA 8890 del 19/05/1995 p. 705/95 per variante alla 404/93*, con la unica differenza non rilevante dovuta all'applicazione di pannelli in cartongesso nella parte bassa di alcuni vani, con il probabile tentativo di ridurre la presenza di umidità.

Inoltre non è stata aggiornata la planimetria catastale redatta al momento dell'acquisto, a variante non realizzata e che, pertanto, non è catastalmente conforme (attualmente un bagno invece che i due previsti).

Si stima un costo pari a **1000 (mille/00) euro** per il rifacimento della planimetria catastale.

Occorre poi tenere presente che la cilas superbonus, con le varianti presentate, è ancora aperta ed i lavori sono in corso, sia per le opere condominiali, sia per quanto previsto nell'appartamento esecutato.

Le varie considerazioni sono tutte riferite allo stato riscontrato al momento del sopralluogo. In tale occasione, come si evince dalla documentazione fotografica, le opere previste nell'appartamento non risultavano eseguite.

Tutto quanto sopra menzionato deriva dall'esame delle pratiche citate e reperite dal comune durante l'accesso agli atti.



Quesito 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; anche dati nazionali etc.*

Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

L'immobile è posto nel territorio aperto vicino al centro, all'interno di una vecchia villa colonica ristrutturata in 5 unità abitative, con strada privata, verde e spazi utilizzabili a parcheggi interni condominiali.

Una ricerca nei comparabili ha individuato tre beni in zona : Uno in Via dei Praticelli 147/1 e due in Via Rio Morto di sopra11/c.

L'utilizzo dei tre comparabili, con le opportune valutazioni, ha prodotto un valore complessivo pari a **200.000,00** (duecentomila/00) euro.

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta:
Zona R1 Extraurbana/ RESTO DEL TERRITORIO

Pur essendo classificata come A2, si tratta di unità immobiliare inserita in una ex villa (Villa Niccoli) con porzioni comuni ampie; pertanto, si può assimilare anche ad una abitazione in villa.

residenziale – ville e villini
da 1500 a 2250 €/m² superficie lorda.
residenziale – Abitazioni civili
da 950 a 1350 €/m² superficie lorda.

La superficie lorda è pari a 139 m² quindi il prezzo che ne scaturisce è pari a 1438 €/m²

La valutazione appare congrua.

Occorre poi tenere presente che, se i lavori in corso verranno completati interamente, il valore dell'immobile dovrebbe tendere a salire, ma si tratta di una valutazione non quantificabile perché il mercato attuale non è sufficientemente stabile da consentire una



previsione a lungo termine.

L'immobile è occupato dagli esecutati e suoi familiari, pertanto è libero.

Valore di mercato per l'intero:

€ 200.000,00 duecentomila/00).

Valore di mercato per la quota pignorata:

La quota pignorata è pari all'intero

Valore di mercato per l'intero:

€ 200.000,00 duecentomila/00).

Quesito 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.*

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

Valore di mercato per la quota pignorata (libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 200.000,00 duecentomila/00).

Abbattimento per regolarizzazione catastale:

€ 1000,00 (mille/00).

Valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione:



€ 200.000,00 – € 1.000,00 = € 199.000,00 (centovantanovemila/00)

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10%, **il valore a base d'asta** dell'immobile libero è pari a € 199.000,00 – 10% = 179.100,00 che si può arrotondare **179.000,00 (centosettantanovemila/00).**

Quesito 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 10. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Il bene non presenta particolari problemi che lo possano far risultare come non appetibile sul mercato.

Il bene non è divisibile senza complesse opere edilizie o permessi amministrativi ma è interamente di proprietà della ditta esecutata.

Si considera quindi un unico lotto.

Quesito 12 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;*

Si tratta di beni intestati a privati, quindi assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Quesito 13

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

Esiste un solo lotto.

Lo stato dell'immobile è libero.

pignoramento di quota/e di bene indiviso:

Valore di mercato per l'intero:

€ 200.000,00 duecentomila/00).



Valore di mercato per la quota pignorata (libero):

Valore di mercato per l'intero:

€ 200.000,00 duecentomila/00).

Valore di base d'asta :

179.000,00 (centosettantanovemila/).

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 09/03/2024

Il C.T.U.

(Geom. Paolo Zeroni)

Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 – certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo

