

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 2023/155

Giudice dott.ssa Giovanna Mazza

ELABORATO A
PERIZIA DI STIMA

agg. 02/01/2025

Studio Tecnico:
arch. Lorenzo Vezzali
n° 5678 Ordine degli Architetti di Firenze
C.F. VZZ LNZ 71H07 D612I
Via Calcinaia 13, 50055, Lastra a Signa (FI)
Tel. 055/8724037-444- Cell. 338/5941815
lorenzo.vezzali@pec.architettifirenze.it



Tribunale di Firenze – esecuzione immobiliare R.G.E 2023/155

Procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Giovanna Mazza

CTU incaricato: Arch. Lorenzo Vezzali n° 5678 Ordine degli Architetti di Firenze,
albo consulenti tecnici del Tribunale di Firenze - sezioni architetti - n° 8943.

Prossima Udiienza: 16/04/2024

Beni oggetto del pignoramento:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terzo in via Potente Aligi Barducci n° 11, a Certaldo, contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Certaldo al foglio di mappa 58, particella 1090, sub. 20, graffato alla part. 1125.

- *Comune- C540 - CERTALDO (FI)*
- *Catasto - FABBRICATI*
- *Sezione urbana - Foglio 58 Particella 1090 Sub. 20*
- *Natura A2 classe 4 - CIVILE ABITAZIONE*
- *Consistenza -7 vani*
- *Indirizzo – via Potente Aligi Barducci 11, Certaldo (FI)*

Unità immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano terreno in via Potente Aligi Barducci n° 21, a Certaldo, contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Certaldo al foglio di mappa 58, particella 1090, sub. 17.

- *Comune- C540 - CERTALDO (FI)*
- *Catasto - FABBRICATI*
- *Sezione urbana - Foglio 58 Particella 1090 Sub. 17*
- *Natura C6 classe 8 - AUTORIMESSA*
- *Consistenza -22 mq*
- *Indirizzo – via Potente Aligi Barducci 21, Certaldo (FI)*



INDICE GENERALE

1	QUESITI	<i>pag. 4</i>
2	OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 6</i>
3	ATTO DI PIGNORAMENTO	<i>pag 6</i>
4	IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.	
	Appartamento	
4.1.1.	<i>Ubicazione</i>	<i>pag. 6</i>
4.1.2	<i>Descrizione</i>	<i>pag. 6</i>
4.1.3	<i>Confini</i>	<i>pag. 7</i>
4.1.4	<i>Condizioni d'uso e manutenzione</i>	<i>pag. 7</i>
4.1.5	<i>Individuazione catastale</i>	<i>pag. 8</i>
4.1.6	<i>Consistenza</i>	<i>pag. 8</i>
	Garage	
4.2.1.	<i>Ubicazione</i>	<i>pag. 8</i>
4.2.2	<i>Descrizione</i>	<i>pag. 8</i>
4.2.3	<i>Confini</i>	<i>pag. 9</i>
4.2.4	<i>Condizioni d'uso e manutenzione</i>	<i>pag. 9</i>
4.2.5	<i>Individuazione catastale</i>	<i>pag. 9</i>
4.2.6	<i>Consistenza</i>	<i>pag. 9</i>
5	PROPRIETÀ	
5.1.	<i>Provenienza</i>	<i>pag. 10</i>
5.2	<i>Possesso</i>	<i>pag. 10</i>
6	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI	
6.1-	<i>Formalità che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>pag. 10</i>
6.2 -	<i>Domande giudiziali</i>	<i>pag. 10</i>
6.3 -	<i>Debiti per spese condominiali</i>	<i>pag. 10</i>
6.4 -	<i>Atti di asservimento urbanistico</i>	<i>pag. 10</i>
6.5 -	<i>Convenzioni matrimoniali</i>	<i>pag. 10</i>
6.6 -	<i>Altri pesi o limitazioni d'uso.</i>	<i>pag. 11</i>
6.7 -	<i>Vincoli che saranno cancellati a spese della procedura</i>	<i>pag. 11</i>
7	ALTRE PENDENZE/COSTI DI GESTIONE	
7.1 -	<i>Altre pendenze</i> - 7.2 <i>Spese e costi di gestione</i>	<i>pag. 11</i>
8	SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	
8.1	<i>Inquadramento urbanistico</i>	<i>pag. 11</i>
8.2	<i>Pratiche edilizie</i>	<i>pag. 12</i>
8.3	<i>Conformità urbanistica</i>	<i>pag. 12</i>
8.4	<i>Sanabilità degli abusi</i>	<i>pag. 12</i>
8.5	<i>Conformità catastale</i>	<i>pag. 13</i>
9	STIMA DEGLI IMMOBILI	
	Appartamento	
9.1.1	<i>Criteri di stima/fonti</i>	<i>pag. 13</i>
9.1.2	<i>Considerazioni generali</i>	<i>pag. 14</i>
9.1.3	<i>Valori unitari</i>	<i>pag. 14</i>
9.1.4	<i>Tabella dei coefficienti di merito</i>	<i>pag. 16</i>
9.1.5	<i>Valori di stima</i>	<i>pag. 17</i>
	Garage	
9.2.1	<i>Criteri di stima/fonti</i>	<i>pag. 17</i>
9.2.2	<i>Considerazioni generali</i>	<i>pag. 17</i>
9.2.3	<i>Valori unitari</i>	<i>pag. 18</i>
9.2.4	<i>Valori di stima</i>	<i>pag. 18</i>
10	VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA	
10.1	<i>Valori di vendita giudiziaria</i>	<i>pag. 18</i>
10.2	<i>Appetibilità dei beni</i>	<i>pag. 18</i>
10.3.	<i>Divisibilità dei beni</i>	<i>pag. 19</i>
10.4	<i>Regime impositivo della vendita</i>	<i>pag. 19</i>
11	RIEPILOGO LOTTI	<i>pag. 20</i>
12	ELENCO ALLEGATI	<i>pag 21</i>



1 – QUESITI

Si 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'instetario 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 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 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 tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:** -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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



2 – OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Lorenzo Vezzali, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 5678, ha accettato l'incarico di CTU per il procedimento in oggetto mediante verbale di giuramento firmato digitalmente ed inviato tramite P.d.A. alla Cancelleria del tribunale di Firenze, Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari, in data 01/08/2023.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata nel fascicolo ed effettuato la comunicazione del luogo e della data di inizio delle operazioni peritali alle parti tramite pec e raccomandata A/R in data 19/09/2023.

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 23/10/2023 in presenza del custode nominato di Is.Ve.G.; nell'occasione lo scrivente ha eseguito un rilievo fotografico e un rilievo metrico di massima dell'immobile.

3 – ATTO DI PIGNORAMENTO

Per debiti maturati nei confronti della società [REDACTED], derivanti dalla stipula del mutuo con atto rogato notaio Andrea Venturini del 31/07/2003, Rep. 81110 Racc. 9762, registrato a Firenze il 05/08/2003 al n° 3310 si è arrivati dapprima all'atto di precetto notificato in data 10/02/2023 e poi all'atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 03/05/2023 UNEP C/0/4/150. Tale atto riguarda la proprietà degli immobili individuati a pagina 2. Trascrizione del 22/05/20232 – Registro Particolare 3510 Registro Generale 4755 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP presso Corte di Appello Rep. 4150 del 03/05/2023.

4 – IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Appartamento

4.1.1 - Ubicazione. L'immobile si trova al civico 11 di via Potente Aligi Barducci nel comune di Certaldo, al piano III.

4.1.2 – Descrizione. L'unità immobiliare si trova all'interno di un immobile condominiale, con accesso dal vano scala a comune. L'edificio è circondato da un resede condominiale su cui si aprono gli androni dei vani scala e le autorimesse. L'accesso all'appartamento, che avviene dal vano scala condominiale al civico 11, privo di ascensore, introduce ad un corridoio centrale su cui si aprono tutti i locali che compongono l'unità immobiliare, ovvero: cucina, soggiorno, due bagni e tre camere da letto. I bagni sono completamente arredati con wc, bidet, lavabo, vasca idromassaggio, nel bagno più grande, e doccia, nel più piccolo. In cucina è presente un piccolo



ripostiglio, mentre nella camera matrimoniale è stato ricavato un vano guardaroba davanti al letto, con apertura a doppia anta a scomparsa. L'appartamento è anche dotato di due balconi, uno, più ampio, con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dal vano cucina.

Le altezze interne sono di circa cm 300. Fa parte della proprietà una piccola porzione del resede corrispondente alla particella 1125 del foglio 58 di superficie catastale di 20 mq che il contratto di acquisto del 2003 definisce "resede ortivo". Di fatto si tratta di una porzione della ampia aiuola che si trova sulla sinistra del vialetto di accesso da via E. Fontanelli, ovvero davanti all'autorimessa sub. 17. La porzione di resede ha una profondità di circa 9,40 m, ma le varie porzioni che la compongono non sono individuabili non essendo recintate né delimitate in alcun modo. Comunque questo spazio è mantenuto a prato e non appare utilizzato in alcun modo.

4.1.3 - Confini – l'immobile confina con vano scale condominiale, corte a comune su più lati, salvo se altri.

4.1.4- Condizioni d'uso e manutenzione - I pavimenti sono in parte in legno (soggiorno, ingresso, bagno di servizio e camere) e gres porcellanato (cucina e bagno principale). Gli infissi interni sono di qualità media, in legno tamburato con davanzali in marmo, quelli esterni sono pure in legno con vetro-camera semplice e dotati di avvolgibili come oscuranti, il portoncino di ingresso non è blindato. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con radiatori senza termo-valvole; non c'è impianto di climatizzazione. I bagni hanno arredi comuni, di media qualità e rivestimenti in gres. L'impianto elettrico pur se funzionante, ha sicuramente bisogno di un intervento di ammodernamento e messa norma. Le condizioni manutentive generali sono comunque discrete.

Le condizioni di manutenzione delle parti condominiali, invece, sono più precarie: le porzioni di resede asfaltate presentano un manto in molti casi danneggiato e anche le recinzioni esterne in muretti sormontati da ringhiera non sono in condizioni ottimali. Le facciate, a parte alcuni segni di umidità di risalita, presentano diffusamente segni di infiltrazione negli aggetti della gronda in cemento armato nonché nelle solette di alcuni balconi. Anche gli infissi del vano scala necessitano di manutenzione.



4.1.5 - Individuazione catastale Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terzo in via Potente Aligi Barducci n° 11, a Certaldo, contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Certaldo al foglio di mappa 58, particella 1090, sub. 20, graffato alla part. 1125, intestata [REDACTED] quota di ½ ciascuno.

4.1.6- Consistenza

Superfici utili arrotondate vani principali

Piano III	
Ingresso	Mq 12,30
Cucina	Mq 16,10
Rip.	Mq 1,00
Soggiorno	Mq 15,70
Camera 1	Mq 12,10
Camera 2	Mq 11,10
Camera 3+guardaroba	Mq 17,90
Bagno 1	Mq 5,50
Bagno 2	Mq 3,20
Balcone 1	Mq 3,15
Balcone 2	Mq 7,50

Per quanto riguarda la superficie commerciale, ovvero lorda, i coefficienti di omogeneizzazione impiegati sono quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate, ovvero:

Vani abitabili	1,00
Terrazzi e balconi	0.30

Consistenza Appartamento	
Sup. commerciale	Circa 108,00 mq
Terrazzi e balconi (mq 10,65x0,30= 3,19 mq)	Circa 3,19 mq
Sup. commerciale virtuale tot.	Circa 111,19 mq

Garage

4.2.1 - Ubicazione. L'unità immobiliare si trova al piano terreno del fabbricato in cui si trova l'appartamento descritto al punto 1. Si tratta dell'ultima autorimessa a destra per chi guarda la facciata interna dalla corte.



4.2.2 – Descrizione. Si tratta di una autorimessa con accesso diretto dal resede carrabile circostante, composta da un'unica stanza con forma rettangolare. È presente un piccolo acquario con una boiler per l'acqua calda sanitaria. L'accesso è di circa 2.00x2.20 m con doppia porta a battente in ferro e vetro, pertanto l'accesso con un'automobile non è dei più agevoli, sia per la dimensione dell'apertura sia per la tipologia della porta. L'altezza interna è di m 2.20 circa.

4.2.3 - Confini – L'immobile confina con il resede condominiale, salvo se altri.

4.2.4 - Condizioni d'uso e manutenzione L'autorimessa è pavimentata con pareti intonacate e tinteggiate; parzialmente piastrellata la parete dove si trova il piccolo acquario sopra menzionato. A quanto lo scrivente ha potuto vedere l'unità viene utilizzata più come deposito che come autorimessa, con condizioni di manutenzione che sono apparse accettabili anche se, essendo il vano piuttosto stipato di oggetti che coprono le pareti, non è stato possibile fare una ispezione accurata. Abbiamo rilevato però che sulla parete esterna della autorimessa, in mattoni faccia a vista, ci sono evidenti tracce di salnitro derivante con tutta probabilità da un fenomeno di umidità di risalita dal terreno. Gli impianti, in particolare quello elettrico, sembra raffazzonato e richiede sicuramente interventi di revisione e messa norma.

4.2.5 - Individuazione catastale Unità immobiliare adibita ad autorimessa, posta al piano terreno in via Potente Aligi Barducci n° 21, a Certaldo, contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Certaldo al foglio di mappa 58, particella 1090, sub. 17, graffato alla part. 1125 intestata a [REDACTED] per la quota di ½ a testa.

4.2.6 - Consistenza

Superfici utili arrotondate vani principali

Piano T	
Autorimessa	Mq 22,40

Consistenza Garage	
Sup. commerciale	Circa 26,00 mq



5 – PROPRIETÀ

5.1- Provenienza Gli immobili sono pervenuti dalla precedente proprietaria [REDACTED] agli attuali proprietari in regime di comunione dei beni attraverso l'atto ai rogiti notaio Andrea Venturini in data 31/07/2003 Rep. 81109 Racc. 9761, registrato a Firenze il 05/08/2003 al n° 3813 serie 1T.

5.2 - Possesso – all'atto di sopralluogo ci è stato riferito che l'immobile è abitato dalla esecutata, signora [REDACTED] e dalle figlie [REDACTED] e [REDACTED] il che è confermato dal certificato di residenza allegato. Inoltre non risultano contratti di locazione in essere come attestato dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate pervenuta via pec in data 21/02/2024 e anche essa allegata.

6 – FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

6.1- Formalità che resteranno a carico dell'acquirente. No

6.2 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni. Pignoramento del 26/04/2022 – Registro Particolare 12829, Registro Generale 17741.

6.3 - Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. Risultano dei debiti contratti con il condominio e riguardano spese condominiali non corrisposte che, stando al resoconto inviatomi dall'amministratore in data 08/03/2024 ammontano a € 7.211,44

6.4 - Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. No. Mantenimento del vincolo pertinenziale dell'autorimessa.

6.5 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. Dal contratto di acquisto si acquisisce il regime di comunione dei beni fra i due comproprietari al momento dell'acquisto, mentre dall'estratto dell'ufficio anagrafe gli stessi risultano aver conseguito il divorzio. Dalle trascrizioni non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale registrati.



6.6 - Altri pesi o limitazioni d'uso. No -

6.7- Vincoli ed altri oneri giuridici che saranno cancellati a spese della procedura:

1 ISCRIZIONE DEL 08/08/2003 – Registro Particolare 1569 Registro Generale 7345 pubblico ufficiale Venturini Andrea Rep. 81110 del 31/07/2003 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

2 ISCRIZIONE DEL 24/03/2023 – Registro Particolare 315 Registro Generale 2645 pubblico ufficiale Venturini Andrea Rep. 81110 del 31/07/2003 Ipoteca in rinnovazione derivante da volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

3 TRASCRIZIONE del 22/05/20232 – Registro Particolare 3510 Registro Generale 4755 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO Rep. 4150 del 03/05/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ispezione effettuata in data 13/02/2024

7 – ALTRE PENDENZE/COSTI DI GESTIONE

7.1 – Altre pendenze – L'amministratore del condominio, Studio Leonetto Conti, mi ha riferito non esserci lavori di manutenzione straordinaria già programmati.

7.2 – Costi di gestione – Lo stesso amministratore mi ha indicato in circa 3.550,00 € il costo annuale di gestione dell'unità immobiliare, comprensivi dei costi per l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.



8 – SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

8.1 – Inquadramento Urbanistico.

L'immobile si trova nel territorio urbano del comune di Certaldo. Il Piano Operativo vigente lo inquadra all'interno dei "*tessuti urbani della città contemporanea*", e in particolare in zona TR2 "*tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati*".

Vincoli – dalla consultazione degli strumenti urbanistici non sono emersi vincoli di tipo architettonico o paesaggistico sulla zona.

8.2 - Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio è avvenuta in forza della **Licenza Edilizia 2757 del 22/03/1972**, inoltre vi è il certificato di **abitabilità n° 1828 del 24/12/1973**. Le planimetrie della licenza edilizia, com'era tipico dell'epoca, riportano solo un "piano tipo" e il piano terreno, oltre alle sezioni e ai prospetti.

Per difformità fra lo stato realizzato e la rappresentazione dei prospetti nella licenza edilizia originaria è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 prot. 10849 del 30/06/1986 che ha portato alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2249/00/2887 del 22/12/2003**.

Sulla singola unità immobiliare in oggetto è stata reperita solamente la **Autorizzazione Edilizia 696 del 20/03/1985** presentata dalla precedente proprietaria che riguardava interventi di manutenzione straordinaria in particolare relativi al rifacimento del servizio igienico, ma soprattutto la modifica dell'impianto di riscaldamento con creazione di impianto autonomo con caldaia che avrebbe dovuto essere posizionata nella terrazza più grande.

8.3 -- Conformità urbanistica.

Visti gli elaborati della Licenza Edilizia e la sanatoria successivamente rilasciata per difformità sui prospetti e sulle parti condominiali, la consistenza generale dell'immobile non sembra presentare problemi. Lascia perplessi l'Autorizzazione 626/85 che, oltre al rifacimento dl bagno, proponeva il progetto di un impianto di riscaldamento autonomo che di fatto non sembra essere stato realizzato, dal momento che l'appartamento risulta ancora allacciato alla caldaia condominiale, come mi ha confermato l'amministratore del condominio. Il progetto del 1985 tuttavia risulta utile anche per comprendere che alcuni cambiamenti all'interno sono intervenuti negli anni successivi: in particolare



notiamo che è stato quasi completamente eliminato il muro di partizione che divideva l'angolo cottura dalla zona pranzo, lasciando solo il piccolo ripostiglio già menzionato, che è stato collegato al soggiorno con il corridoio di ingresso attraverso un'ampia apertura ad arco, e che è anche stato realizzato un secondo servizio igienico in adiacenza a quello esistente sottraendo spazio ad una delle camere. Tali opere, dal momento che non risultano depositate presso gli uffici comunali, sono da considerarsi non legittime e devono essere regolarizzate.

8.4 - Sanabilità degli abusi.

Le difformità riscontrate non sono di grande entità, come abbiamo detto riguardano modifiche interne che non vanno ad incidere sui parametri essenziali dell'unità immobiliare e che non hanno rilevanza strutturale. Le opere riteniamo che siano sanabili con il deposito di una pratica edilizia tardiva, e con il pagamento di una sanzione. La mancata modifica dell'impianto di riscaldamento, per massimo puntiglio, può essere comunicata all'interno della stessa pratica anche se ad avviso dello scrivente vi è qualche dubbio che tale mancata realizzazione possa configurare un abuso anche perché nella pratica che mi è stata inviata dal comune non sembra esserci una comunicazione di inizio né di fine dei lavori.

Il costo della sanatoria, considerando le spese tecniche per la pratica, le eventuali sanzioni, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale come specificato di seguito, ad avviso dello scrivente possono essere quantificati prudenzialmente nella cifra di € 4.000,00.

8.5 - Conformità Catastale

La planimetria catastale, seppure rappresentando correttamente la consistenza generale dell'immobile, non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi proprio per le discrepanze sopra riportate; necessariamente, dunque, la sanatoria delle opere di cui sopra comporterà l'aggiornamento della planimetria catastale come sopra riportato..

– STIMA DEGLI IMMOBILI

Appartamento

9.1.1 - Criteri di stima adottati – fonti di riferimento

Si è scelto, vista la natura dei beni, il metodo di stima sintetico-comparativa basata sulla individuazione delle caratteristiche commerciali dell'immobile e sul confronto dei



valori di vendita riscontrati sul mercato. Al valore di riferimento individuato verranno applicati dei coefficienti correttivi legati alle caratteristiche proprie dell'immobile, oltre che alle eventuali criticità rilevate. I valori unitari di riferimento sono stati ricavati interpolando quelli reperibili presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.- che fornisce dati medi legati ai volumi compravenduti) con i dati desumibili da immobili presenti sul mercato e compravenduti nel periodo di redazione della presente perizia, consultando gli annunci presenti sui maggiori portali di vendita immobiliare sul web, (*immobiliare.it, idealista.it, casa.it etc*) oltre che con quelli ricavabili da altre perizie su immobili oggetto di vendita giudiziaria.

9.1.2 – Considerazioni generali

Seppure, come detto, nato all'interno di un intervento di edilizia popolare l'edificio è nel complesso abbastanza dignitoso (con i limiti spostati al paragrafo 4.1.4) e l'unità immobiliare ha dimensioni comode per una famiglia media. Come detto lo stato manutentivo è discreto, ciò non significa che non siano opportuni interventi di manutenzione e ammodernamento, in particolare degli impianti.

Sicuramente incide sulla valutazione il fatto che l'appartamento si trova al terzo piano, senza la dotazione di un ascensore.

La zona ha un carattere prevalentemente residenziale, piuttosto tranquilla, vicina al campo sportivo e non distante dal centro, stante anche la piccola dimensione della cittadina. Si tratta di una zona di recente espansione, caratterizzata da un tessuto edilizio moderno, con caseggiati di dimensione medio-grande. La zona non è certamente ricca di servizi, tuttavia la vicinanza con il centro garantisce di poter trovare i servizi essenziali ad una distanza ragionevole. Certamente, per quanto la zona sia definita *centrale* nella classificazione O.M.I, dobbiamo rilevare che non in questa non troviamo le caratteristiche suggestioni storico-architettoniche tipiche delle parti più vecchie, e particolarmente presenti nella Certaldo Alta, né vi troviamo i pregi della aperta campagna; possiamo insomma parlare di una zona con un carattere architettonico/urbanistico più periferico che semi-centrale.

9.1.3 - Valori unitari

La presente ricerca di mercato, e la conseguente stima, vengono effettuate ai primi di marzo 2024. I dati O.M.I. (dati I semestre 2023 per la zona B3- Certaldo Basso) individuano una forbice di valore 1.000,00/1.450,00 €/mq per abitazioni civili.



L'immobile in effetti appartiene alla categoria catastale A2, ovvero civile abitazione, e tale classificazione appare tutto sommato condivisibile infatti, anche se l'edificio nasce all'interno di un intervento di edilizia di tipo popolare, le sue caratteristiche intrinseche sono un po' più elevate rispetto a quelle di una abitazione popolare vera e propria (per la quale le quotazioni O.M.I. arrivano fino ad un minimo di 700,00 €/mq). Le ricerche effettuate sui portali *on line* sopra richiamati hanno portato ad individuare alcuni immobili nella stessa zona, messi in vendita al momento della stesura della presente perizia. Immobili in vendita sono presenti in via Don Minzoni (traversa di via Potente Aligi Barducci) e nei dintorni dello stadio comunale che si trova nei pressi di via Potente. Addirittura è presente un'inserzione per un appartamento facente parte dello stesso complesso condominiale (di dimensioni leggermente superiori e comprensivo di garage di quasi 40 mq commerciali). Da questa ricerca abbiamo rilevato prezzi anche significativamente più alti delle quotazioni O.M.I., ma riferiti ad immobili ristrutturati e ben rifiniti, mentre per quelli in condizioni più modeste le richieste si avvicinano alle stime dell'Osservatorio, gravitando intorno ad un valore medio di 1.500 €/mq. Abbiamo anche consultato alcune perizie redatte per procedimenti giudiziari su immobili nel territorio comunale; interessanti sono state in particolare le comparazioni con gli immobili oggetto di perizia in via C. Battisti o anche con quelli via G. Mazzini, anche se questa ultima è un'abitazione di tipo popolare e si trova in Certaldo Alta. L'immobile di via Battisti, datata 2017, ha una metratura molto simile, caratteristiche in buona parte sovrapponibili e una quotazione finale di circa €/mq 1.100.00.

Di difficile valutazione il valore di mercato della porzione di resede part. 1125, catastalmente registrato come ente urbano. Non essendo utilizzato a parcheggio (né al momento abbiamo evidenza di questa potenzialità) l'uso "ortivo" riportato nel contratto di acquisto riporta a valori di mercato veramente irrisori, vista la superficie in gioco, che si ricomprendono nelle valutazioni di seguito riportate.

Dunque, sulla base delle considerazioni di cui sopra abbiamo ritenuto congruo individuare un valore immobiliare di zona medio di €/mq 1.400,00; valore su cui verranno applicati i coefficienti di merito, ovvero di riduzione o maggiorazione, legati alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ritenute influenti sul piano commerciale, come illustrato dalla seguente *tabella dei coefficienti di merito*.



9.1.4 – Tabella dei coefficienti di merito

STATO LOCATIVO	Contratto	Coefficiente di merito	
Abi.libera -occupata esegutati		0%	X
Abitazione locata a canone libero	Con durata quadriennale	-20%	
Abitazione locata per brevi periodi		-5%	

PIANO	Con ascensore		Senza ascensore	
Seminterrato	-25%		-20/25%	
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)		-10% (-20% senza giardino)	
Piano 1°	-10%		-5%	
Piano 2°	-3%		-7%	
Piano 3°	0%		-10%	X
Piano superiori	+5%		-15%	

STATO DI CONSERVAZIONE	Coefficiente di merito	
Da ristrutturare	-10%	
Stato mediocre	-5%	X
Buono stato	0%	
Ristrutturato	+5%	
Finemente ristrutturato	+10%	
Nuova costruzione	+10%	

LUMINOSITA'	Note	Coefficiente di merito	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+ 10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%	X
Poco luminoso	Soleggiatura diretta per poco tempo del giorno o assente	-5%	

ESPOSIZIONE E VISTA	Coefficiente di merito	
Panoramica	+ 10%	
Esterna	+5%	
Mista	0%	X
Interna	-5%	
Completamente interna	-10%	

MANUTENZIONE EDIFICIO	Ottimo stato		Normale		Mediocre		Scadente	
	+5%		0%		-5%	X	-10%	

RISCALDAMENTO	Coefficiente di merito	
Autonomo	+ 5%	
Centralizzato	0%	X
Centralizzato con contabilizzatore	+2%	
Assente	-5%	



9.1.4 -Valore di stima Appartamento

Il valore dell'appartamento, dunque, con riferimento alla consistenza commerciale (paragrafo 4) e all'individuazione del valore medio di mercato riferibile alla zona (paragrafi 9.2 e 9.3) risulterebbe quindi di:

$$\text{mq } 111 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 155.400,00$$

In base alla tabella riportata al paragrafo precedente, che riguarda invece più nel dettaglio le caratteristiche intrinseche dell'appartamento, ricaviamo un coefficiente generale di abbattimento del 20% che porta ad una valutazione di circa

$$\text{€ } 155.400,00 - 31.080,00 (25\%) = \text{€ } 124.320,00 \text{ €}$$

Va inoltre richiamato il problema della mancanza della conformità urbanistica trattato al paragrafo 8.3 e 8.4 i cui costi sono già stati indicati in € 4.000,00.

Pertanto:

$$\text{€ } 124.320,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 120.320,00$$

La stima di cui sopra va considerata a corpo e non a misura.

L'immobile, occupato dall'esecutata è considerato libero/liberabile.

Garage

9.2.1 - Criteri di stima adottati – fonti di riferimento

Si è scelto, vista la natura dei beni, il metodo di stima sintetico-comparativa basata sulla individuazione delle caratteristiche commerciali dell'immobile e sul confronto dei valori di vendita riscontrati sul mercato come già espresso per l'appartamento.

9.2.2 – Considerazioni generali

Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono accettabili, come detto. L'autorimessa risulta ben raggiungibile con l'automobile attraverso l'accesso carrabile sulla strada. Le dimensioni sono adeguate alla funzione di autorimessa anche se l'accesso è abbastanza piccolo.



9.2.3 - Valori unitari

I dati O.M.I. (dati I semestre 2023 per la zona B3- Certaldo Basso) individuano una forbice di valore 700,00/1.000,00 €/mq per i box auto. Si tratta di una valutazione abbastanza elevata soprattutto se comparata ai prezzi medi per le unità residenziali nella stessa zona. In effetti la ricerca di mercato effettuata sui beni presenti sul mercato al momento della redazione della presente perizia ha evidenziato prezzi abbastanza elevati, tuttavia abbiamo riscontrato che sono venduti autonomamente e a prezzi considerevoli soprattutto garage ubicati nelle zone più centrali, laddove le possibilità di parcheggio lungo la pubblica via risultano minori. Nella zone in oggetto, un po' periferica e prevalentemente residenziale, senza la presenza particolare di terziario, attività produttive o altro, il parcheggio appare essere meno problematico e questo sicuramente incide sulla appetibilità e sul valore commerciale. Per questo motivo abbiamo ritenuto congruo applicare il valore di €/mq 600,00.

9.2.4 -Valore di stima Garage

Il valore dell'autorimessa a nostro avviso può essere indicato in € /mq 500 ottenendo come valore complessivo del bene:

$$\text{mq } 26 \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.600,00$$

10- VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**10.1 - Valori di vendita giudiziaria dei beni**

Il valore di vendita giudiziaria dei beni viene ridotto in misura convenzionale del 10% considerando le peculiarità di tale procedura. Pertanto, in base a quanto sopra riportato abbiamo un valore di stima complessivo appartamento+garage corrispondente a:

$$\text{€ } 120.320,00 + 15.600,00 = \text{€ } 135.920,00 \text{ (centotrentacinquemilanovecentoventi/00)}$$

indichiamo come segue il prezzo base d'asta consigliato:

Lotto Unico	135.920,00 - 10% (13.592,00)	= 122.328,00 €
--------------------	------------------------------	----------------

10.2 – Appetibilità dei beni

Si ritiene che gli immobili in oggetto per le loro caratteristiche e per l'ubicazione, tenuto conto di tutto le caratteristiche evidenziate, se immessi sul mercato immobiliare ad un giusto prezzo possano avere una buona appetibilità commerciale.



10.3 – Divisibilità dei beni.

I beni non vengono considerati divisibili in natura ritenendo opportuno mantenere il vincolo di pertinenzialità appartamento/autorimessa.

10.4 - Regime impositivo della vendita.

Trattandosi di compravendita con venditore privato la transazione si ritiene soggetta al solo pagamento delle imposte di registro, catastale e ipotecaria.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo e obiettività l'incarico ricevuto e di avere risposto esaurientemente ai quesiti, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Firenze 06 dicembre 2024

arch. Lorenzo Vezzali



11 – RIEPILOGO

Procedimento – R.G. 155/2023

Tecnico estimatore – arch. Lorenzo Vezzali

Esecutati:	Diritto reale
[REDACTED]	Proprietà per 1/2
[REDACTED]	Proprietà per 1/2

LOTTO UNICO

Ubicazione	Via Potente Aligi Barducci 11- 21 50052Certaldo (FI)
Estremi Catastali Abitazione (A/2)	Foglio 58 part. 1090 sub. 20
Estremi Catastali Garage (C/6)	Foglio 58 part. 1090 sub. 17
Inquadramento urbanistico	Zona TR2
Sup. commerciale ragguagliata Abitazione	111 mq
Sup. commerciale ragguagliata Garage	26 mq
Prezzo base d'asta	122.328,00 €
Creditori iscritti	[REDACTED]
Stato occupazionale	Libero (occupato dagli esegutati)

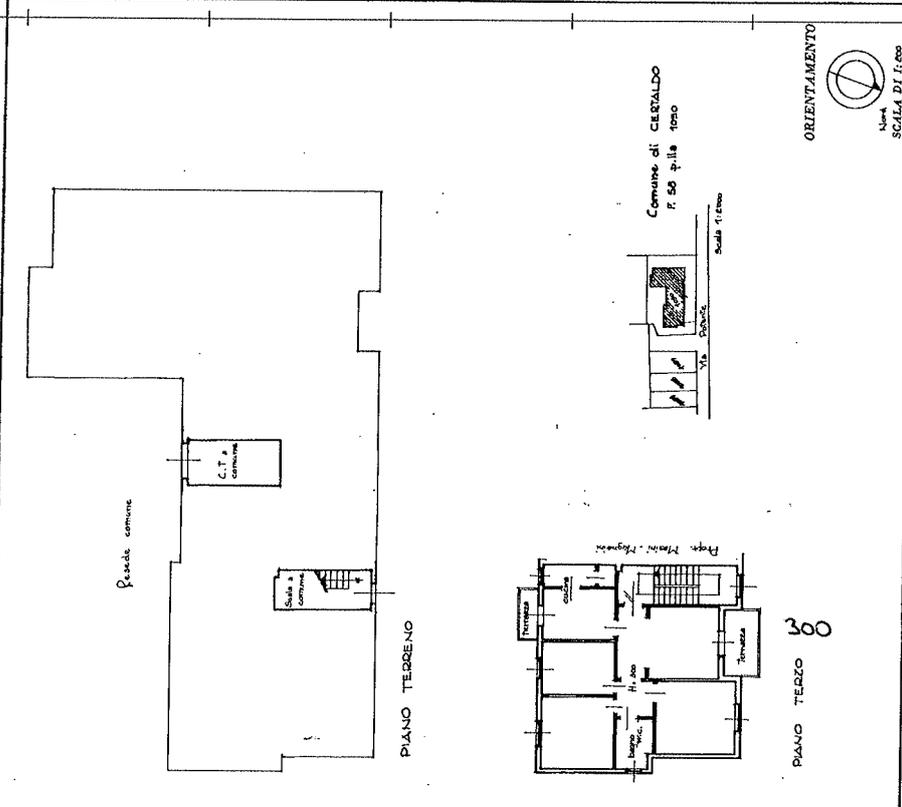


11 – ELENCO ALLEGATI

- *Elaborato B – Estratti di mappa e Documentazione fotografica*
 1. *Ricevuta pec inizio operazioni peritali*
 2. *Ricevuta raccomandate inizio operazioni peritali*
 3. *Estratto di mappa catastale*
 4. *Visura catastale storica appartamento*
 5. *Visura catastale storica autorimessa*
 6. *Planimetria catastale appartamento*
 7. *Planimetria catastale autorimessa*
 8. *Contratto di acquisto 2003*
 9. *Nota di trascrizione del contratto*
 10. *Certificato di residenza*
 11. *Stato di famiglia*
 12. *Dichiarazione contratti di locazione*
 13. *Ispezione ipotecaria esecutato 1*
 14. *Ispezione ipotecaria esecutato 2*
 15. *Rinnovazione ipoteca 2023*
 16. *Ricevuta raccomandate di invio perizia agli esecutati*
 17. *Riepilogo*



Ministero delle Finanze
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (R. Decreto-Legge n. 47 del 28.2.1982, art. 43)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERALDO
 Data: [REDACTED] Via: [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di FIRENZE



Compilata dall' Arch. [REDACTED]
 Particella 58
 Istituto all'Alto degli Architetti
 della Provincia di FIRENZE
 DATA 6.8.87
 Firma [REDACTED]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA
 PROT. N.
 F. 56 p.lla 1090 sub 20
 29/09/2023

Ultima planimetria in atti

