



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza

***Proc. 370/2022 R.G.E.***

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU Arch. Angelo Butti

*23 settembre 2023*



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.ma Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di  
Firenze Dott.ssa Giovanna Mazza

### PREMESSA

In data 19 aprile 2023 la S.V.I. nominava il sottoscritto Arch.Angelo Butti, con studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via Fiorentina (Figline) n.84, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 4203 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 4094, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.370/2022 R.G.E.

Il sottoscritto dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi:

*Provveda il consulente al necessario per la vendita dei beni pignorati fornendo i seguenti elementi: 1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente, quote millesimali, spese di gestione e debiti condominiali; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 9. Stima del valore di mercato e del prezzo base d'asta dell'intero e delle eventuali quote, indicando se è possibile la divisibilità in caso di comproprietà ed indicando il regime impositivo della vendita; 10. Presenza Certificazione energetica (APE); 11. Riepilogo; 12. Deposito cartaceo e telematico (attraverso PCT) della documentazione.*



\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, iniziate le operazioni peritali in data 20 aprile 2023 alle ore 9.00 ed esaminati gli atti di causa, ha proceduto ad effettuare il tutte le necessarie verifiche ed accessi presso i pubblici uffici, quindi i necessari sopralluoghi presso gli immobili. Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>	<u>3</u>
<u>2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</u>	<u>4</u>
<u>3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA</u>	<u>5</u>
<u>4. DESCRIZIONE DEI BENI</u>	<u>6</u>
<u>5. STATO DI POSSESSO</u>	<u>9</u>
<u>6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI</u>	<u>9</u>
<u>7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</u>	<u>10</u>
<u>8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</u>	<u>10</u>
<u>9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</u>	<u>12</u>
<u>10. PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)</u>	<u>16</u>
<u>11. RIEPILOGO</u>	<u>16</u>

\*\*\*\*\*

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

### **LOTTO UNICO**

*-Ubicazione:* i beni sono situati nel Comune di Montespertoli.

*-Indirizzo:* Montespertoli, via Tresanti n.12, piano terreno e primo, zona rurale.



*Identificazione catastale:* Catasto Fabbricati Comune di Montespertoli Fg.114, Part.40, sub.4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6,5, superficie catastale mq. 123, rendita € 402,84.

## **2. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO**

L'Atto di Pignoramento Immobiliare riguarda la piena proprietà di un appartamento destinato a civile abitazione, posto al piano primo, con accessori e pertinenze, e precisamente:

- Appartamento individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli Fg.114, Part.40, sub.4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6,5, superficie catastale mq. 123, rendita € 402,84.

La proprietà dei beni sopra individuati risulta intestata a:

I dati catastali individuativi corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare

regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – ai nn. in data dicembre 2022.

Poiché dai rilievi effettuati la planimetria catastale dell'appartamento non è



risultata conforme allo stato rilevato, si è provveduto, previa autorizzazione, all'aggiornamento della documentazione catastale in modo da rendere la documentazione ed il classamento catastale conforme allo stato di fatto dell'immobile.

*-Coerenze:*

(piano terreno) p.lla 133, sub.1, sub.8, s.s.a.

(piano primo) sub.3, s.s.a.

*-Data della costruzione:*

l'edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di pignoramento immobiliare risulta realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

### **3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA**

sono entrati in possesso del bene, individuato al precedente paragrafo 1, per atto di compravendita del 10 luglio 2015 trascritto a Firenze il luglio 2015

### **4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

*-descrizione della zona:* l'appartamento, con accessori e pertinenze, in esame è situato nella zona rurale sud-ovest del Comune di Montespertoli, a circa 10 km dal centro della località ed a circa 15 km da Castelfiorentino. L'edificio è accessibile dalla pubblica via Tresanti (altrimenti individuata anche come via o località Poggio Antico) tramite strada bianca e resede di altrui proprietà (Fg.114 p.lla 133). Si precisa che l'appartamento non dispone di posto auto, né condominiale, né esclusivo;

*-caratteristiche sommarie:* l'appartamento oggetto della presente procedura è distribuito al piano terreno e primo di un fabbricato formato da cinque piani fuori terra ed uno interrato. Dalla pubblica via si accede, tramite strada



bianca e resede di altrui proprietà, al vano scala con relativo ripostiglio sottoscala (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici, entrambi esclusivi, quindi direttamente all'ingresso all'appartamento al piano primo. L'abitazione è formata da ingresso, soggiorno-cucina con camino, disimpegno, bagno, tre camere e ripostiglio;

*-caratteristiche planimetriche dell'appartamento con accessori e pertinenze:*

l'ingresso all'appartamento (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici) avviene in un ampio locale ingresso (1), quindi all'ampio soggiorno-cucina con camino (2) Percorrendo il soggiorno si raggiunge il disimpegno (3) sul quale attestano il ripostiglio (4), il bagno (5) e tre camere (6-7-8). Al di sopra del controsoffitto del disimpegno è presente un piccolo cavedio di attraversamento degli impianti. Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetrocamera ed elementi oscuranti interni, la porta di ingresso è in legno e vetro senza particolari caratteristiche di sicurezza, mentre gli infissi interni sono in legno. L'appartamento è provvisto di impianto idrico e impianto elettrico di realizzazione non recente, mentre è presente un impianto distributivo per il riscaldamento degli ambienti, ma la termocucina a legna che lo alimentava è stata rimossa. Per quanto riguarda gli accessori, come già detto, sono costituiti dal vano scala di accesso dal piano terreno e dal ripostiglio sottoscala (9) con porta metallica di accesso attestante direttamente sul resede di altrui proprietà. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è mediocre per le parti esterne, mentre risulta discreto per le parti interne.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici):



PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
PRIMO	1	INGRESSO	12,20	2,70
	2	SOGGIORNO-CUCINA	28,82	3,44
	3	DISIMPEGNO	7,52	2,69
	4	RIPOSTIGLIO	2,33	2,55
	5	BAGNO	7,19	2,56
	6	CAMERA	14,79	2,63
	7	CAMERA	16,46	3,14
	8	CAMERA	12,01	3,00
T	9	RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	9,29	2,60

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq. 101,32, alla quale si deve aggiungere la superficie del ripostiglio sottoscala con accesso dal piano terreno (mq.9,29) per un totale complessivo di mq.110,61 di superficie coperta calpestabile. La superficie scoperta calpestabile esclusiva è pari a mq.13,29 (vano scale di accesso all'appartamento). La superficie lorda (SL) complessiva è pari a mq.143,77, mentre la superficie commerciale ragguagliata è pari a mq.128,84.

## 5. STATO DI POSSESSO

Come da verbale di sopralluogo \_\_\_\_\_, i beni risultano liberi e non occupati, ma il Sig.r \_\_\_\_\_, la moglie \_\_\_\_\_ ed i quattro figli minori (età 2, 5, 8 e 10 anni) risultano ivi residenti. Dalle dichiarazioni sottoscritte a verbale i sig.ri \_\_\_\_\_ risultano in regime di \_\_\_\_\_ legale dei beni.



## **6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI**

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in atti rilasciata dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 10 gennaio 2023, non risultano formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente, mentre dalle informazioni fornite a verbale dall'esecutato \_\_\_\_\_, non risultano né condomini costituiti, né amministratore condominiale, né spese condominiali non onorate o deliberate.

## **7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in atti rilasciata dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 10 gennaio 2023, risultano, presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio di Firenze, i seguenti gravami che non saranno opponibili all'acquirente:





## **8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI**

*Lotto Unico -*

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Montespertoli risulta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile non risulta oggetto di titoli abilitativi edilizi.

Sotto il profilo catastale l'immobile, a seguito delle pratiche autorizzate eseguite, risulta pienamente conforme.

## **9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA**

Valore finale di mercato dei beni: in conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste tradizionalmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Nella valutazione sono stati considerati beni simili sottoposti ad espropriazione forzata nella zona, nonché i valori al metro quadrato lordo delle compravendite riportate negli atti pubblici e raccolti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate inerenti la zona di riferimento specifica, il borsino immobiliare delle quotazioni degli annunci immobiliari per beni simili del circuito



“Immobiliare” aggiornato a Settembre 2023, nonché alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ed associate FIAIP, in particolare l’agenzia Proposte Casa – D.ssa M.L. Fiorelli con sede a Figline Valdarno che ha fornito ampio e dettagliato supporto informativo.

Procedimento di stima:

$$V_{m_b} = p_o \times S_b$$

- $V_{m_b}$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- $p_o$  = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
- $S_b$  = Superficie convenzionale del bene (superficie lorda commerciale ragguagliata).

Pertanto, tutto ciò premesso, il più probabile prezzo ordinario di mercato corrente ( $p_o$ ), ottenuto per confronto con beni simili (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici) ed aggiornati al mese di **Settembre 2023**, considerando il momento di particolare contingenza economica nel quale è svolta la stima e lo stato di conservazione dei beni, è riportato nella tabella seguente:

**LOTTO UNICO**

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO $p_o$	SUPERFICIE COMMERCIALE $S_b$	VALORE (ARROTONDATO)
PIENA PROPRIETA'	APPARTAMENTO CON ACCESSORI E PERTINENZE	€ 1205,00	mq. 128,84	€ 155.252,20
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) $V_{m_b}$				<b>€ 155.000,00</b>

Il valore di mercato, aggiornato a Settembre 2023, risulta pari a € 155.000,00 (Euro Centocinquantacinquemila/00). Considerando, però, la particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le



rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., le spese necessarie per la rimozione degli arredi, *ferma restando la possibilità di porre in vendita il bene al valore di mercato indicato sopra*, si propone il seguente più conveniente **PREZZO BASE DI ASTA pari a:**

**€ 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila/00)**

Valore delle quote e divisibilità

Per le caratteristiche descritte, i beni non risultano convenientemente divisibili, né altrimenti appetibili sul mercato.

Regime impositivo della vendita

Trattandosi di appartamento di civile abitazione avente caratteristiche di civile abitazione non di lusso, secondo il D.M. 02.08.1969, e poiché la vendita è effettuata da privati e, comunque, oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vi possono essere i seguenti casi:

**a)** in caso di acquirente in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

<u>Imposta di Registro</u>	<b>2%</b> del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)
<u>Imposta Ipotecaria fissa</u>	<b>€ 50,00</b>
<u>Imposta Catastale fissa</u>	<b>€ 50,00</b>

**b)** in caso di acquirente **non** in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

<u>Imposta di Registro</u>	<b>9%</b> del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)
<u>Imposta Ipotecaria fissa</u>	<b>€ 50,00</b>
<u>Imposta Catastale fissa</u>	<b>€ 50,00</b>



## 10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

In allegato all'Atto di Provenienza è presente un Attestato di Prestazione Energetica dal quale risulta che l'appartamento è collocato in Classe Energetica F con prestazione globale pari a 207,67 kWh/mqA.

## 11. RIEPILOGO

### *LOTTO UNICO*

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al primo piano fuori terra di un edificio di origine colonica sito in Montespertoli, via Tresanti n.12 (toponimo Poggio Antico), individuato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.114, Part.40, sub.4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani catastali 6,5, superficie catastale mq. 123, rendita € 402,84. L'appartamento è formato da ingresso, soggiorno-cucina con camino, disimpegno, bagno, tre camere e ripostiglio, oltre vano scala con relativo ripostiglio sottoscala, per una superficie commerciale di mq.128,84. Classe Energetica F (EpGI = 207,67 kWh/mqA). Sul bene insiste la residenza degli esecutati ed è in discreto stato di manutenzione. Coerenze: (piano terreno) p.lla 133, sub.1, sub.8, s.s.a; (piano primo) sub.3, s.s.a.

Prezzo di mercato: € 155.000,00 (Euro Centocinquantacinquemila/00)

Prezzo base d'asta: € 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila/00)

**CONCLUSIONI:** la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati e di una copia epurata dei dati sensibili. Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Firenze, lì 23 settembre 2023.

Il C.T.U. Arch. Angelo Butti

