

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

**R.G.E. 2021/282**

Giudice dott.ssa Giovanna Mazza

ELABORATO A  
**PERIZIA DI STIMA**  
con rimozione dei dati sensibili  
*1 giugno 2022*

*Studio Tecnico:*  
*arch. Lorenzo Vezzali*  
*n° 5678 Ordine degli Architetti di Firenze*  
*C.F. VZZ LNZ 71H07 D6121*  
Via Calcinaia 13, 50055, Lastra a Signa (FI)  
Tel. 055/8724037-444- Cell. 338/5941815  
[lorenzo.vezzali@pec.architettifirenze.it](mailto:lorenzo.vezzali@pec.architettifirenze.it)



**Tribunale di Firenze – esecuzione immobiliare R.G.E 2021/282**

---

**Procedente:** Credit Agricòle Italia S.p.a.

**Esecutati:** \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

**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 Udienza:** 16/06/2022

---

**Beni oggetto del pignoramento:**

**LOTTO 1** – unità immobiliare tipo *terra-tetto* adibita a civile abitazione sita in via Ginevra 14, loc. Stabbia, Cerreto Guidi, contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Cerreto Guidi al foglio di mappa 11 particella 84

- *Comune*- C529 - CERRETO GUIDI (FI)
- *Catasto* - FABBRICATI
- *Sezione urbana* - Foglio 11 Particella 84
- *Natura* A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
- *Consistenza* -7,5 vani
- *Indirizzo* - FRAZ. STABBIA VIA GINEVRA - P.T-1-2 n. *civico 14*

**LOTTO 2** – piccolo fabbricato semidiruto ad uso garage, con resede circostante, sito in via Ginevra snc, loc. Stabbia, contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Cerreto Guidi al foglio di mappa 11, particella 452.

- *Comune* C529 - CERRETO GUIDI (FI)
- *Catasto* FABBRICATI
- *Sezione urbana* - Foglio 11 Particella 452
- *Natura* C6 - RIMESSE, AUTORIMESSE
- *Consistenza* 42 mq
- *Indirizzo* – FRAZ. STABBIA via GINEVRA – P.T.



**INDICE GENERALE**

|           |   |         |
|-----------|---|---------|
| <b>1</b>  | <b>QUESITI</b> .....  | pag. 4  |
| <b>2</b>  | <b>OPERAZIONI PERITALI</b> .....                            | pag. 6  |
| <b>3</b>  | <b>ATTO DI PIGNORAMENTO</b> .....                           | pag. 6  |
| <b>4</b>  | <b>IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.</b>        |         |
|           | <b>Lotto 1</b>  |         |
| 4.1.1.    | Ubicazione .....  | pag. 7  |
| 4.1.2     | Descrizione .....   | pag. 7  |
| 4.1.3     | Confini .....   | pag. 8  |
| 4.1.4     | Condizioni d'uso e manutenzione .....                       | pag. 8  |
| 4.1.5     | Individuazione catastale .....                              | pag. 8  |
| 4.1.6     | Consistenza .....   | pag. 9  |
|           | <b>Lotto 2</b>  |         |
| 4.2.1.    | Ubicazione .....  | pag. 9  |
| 4.2.2     | Descrizione .....   | pag. 10 |
| 4.2.3     | Confini .....   | pag. 10 |
| 4.2.4     | Condizioni d'uso e manutenzione .....                       | pag. 10 |
| 4.2.5     | Individuazione catastale .....                              | pag. 10 |
| 4.2.6     | Consistenza .....   | pag. 11 |
| <b>5</b>  | <b>PROPRIETÀ</b>  |         |
|           | <b>Lotto 1</b>  |         |
| 5.1.1.    | Proprietà.....  | pag. 11 |
| 5.1.2     | Possesso .....  | pag. 11 |
|           | <b>Lotto 2</b>  |         |
| 5.2.1.    | Proprietà.....  | pag. 11 |
| <b>6</b>  | <b>FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI</b>                          |         |
| 6.1-      | Formalità che resteranno a carico dell'acquirente.....      | pag. 11 |
| 6.2 -     | Domande giudiziali.....                                     | pag. 11 |
| 6.3 -     | Debiti per spese condominiali.....                          | pag. 11 |
| 6.4 -     | Atti di asservimento urbanistico.....                       | pag. 11 |
| 6.5 -     | Convenzioni matrimoniali .....                              | pag. 11 |
| 6.6 -     | Altri pesi o limitazioni d'uso. ....                        | pag. 11 |
| 6.7 -     | Vincoli che saranno cancellati a spese della procedura..... | pag. 11 |
| <b>7</b>  | <b>SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</b>                   |         |
|           | <b>Lotto 1</b>  |         |
| 7.1.1.    | Pratiche edilizie.....                                      | pag. 12 |
| 7.1.2     | Conformità urbanistica .....                                | pag. 12 |
| 7.1.3     | Sanabilità degli abusi.....                                 | pag. 12 |
| 7.1.4     | Conformità catastale .....                                  | pag. 13 |
|           | <b>Lotto 2</b>  |         |
| 7.2.1.    | Pratiche edilizie .....                                     | pag. 13 |
| 7.2.2     | Conformità urbanistica .....                                | pag. 13 |
| 7.2.3     | Conformità catastale .....                                  | pag. 13 |
| <b>8</b>  | <b>STIMA DEGLI IMMOBILI</b>                                 |         |
|           | <b>Lotto 1</b>  |         |
| 8.1.1.    | Criteri di stima/fonti.....                                 | pag. 13 |
| 8.1.2     | Valori unitari .....  | pag. 14 |
| 8.1.3     | Valori di stima.....  | pag. 14 |
|           | <b>Lotto 2</b>  |         |
| 8.2.1.    | Criteri di stima/fonti .....                                | pag. 16 |
| 8.2.2     | Valori di stima .....                                       | pag. 16 |
| <b>9</b>  | <b>VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>                        |         |
| 9.1.      | Valori di vendita giudiziaria .....                         | pag. 17 |
| 9.2.      | Regime impositivo della vendita.....                        | pag. 17 |
| <b>10</b> | <b>RIEPILOGO LOTTI</b> .....                                | pag. 18 |
| <b>11</b> | <b>ELENCO ALLEGATI</b> .....                                | pag. 19 |



## 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'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 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/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 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 25/11/2021.

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.

In particolare la comunicazione scritta del ricevimento dell'incarico di CTU e del luogo e della data di inizio delle operazioni peritali alla parte procedente è stata inviata tramite pec in data 10/02/2022.

Agli esecutati è stata data comunicazione tramite raccomandata; la raccomandata n° 15332724794-2 del 10/02/22 indirizzata a \*\*\*\*\* non è stata ritirata mentre la n° 15332724793-1 del 10/02/22 indirizzata a \*\*\*\*\* è stata ritirata in data 14/02/22.

In data 28/02/2022 sono dunque iniziate le operazioni peritali con sopralluogo in via Ginevra 14, in presenza del custode nominato di Is.Ve.G., nell'occasione lo scrivente ha fatto un rilievo fotografico e un rilievo metrico sommario degli immobili.

## **3 – ATTO DI PIGNORAMENTO**

In data 05/07/12 era stato stipulato il contratto di mutuo ipotecario fondiario (Rep. 130261 Racc. 31892) rogato dal notaio Leonardo Ruta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Empoli il 18/07/12 al n 4270 serie 1T a favore de \*\*\*\*\*. Nell'atto si fanno garanti del capitale mutuato i signori \*\*\*\*\* , in qualità di usufruttuari dei beni individuati nel paragrafo successivo, e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in qualità di detentrici della nuda proprietà per la quota di ½ ciascuna degli stessi beni. L'atto di pignoramento deriva dall'atto giudiziario della Corte di Appello di Firenze rep. 5191 del 10/08/2021, trascritto il 16/09/2021 reg. part. 13554, reg. gen. 19153.

- **A favore di:** \*\*\*\*\*
- **Contro:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*
- L'atto di pignoramento riguarda sia la nuda proprietà, sia l'usufrutto per l'intera consistenza degli immobili. Nell'atto di pignoramento gli immobili sono correttamente individuati.



#### **4 – IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

##### **Lotto 1**

**4.1.1 - Ubicazione.** L'immobile si trova al civico 14 di via Ginevra (talvolta citata come Ginepra o Ginepro), nella frazione di Stabbia, posta a nord-ovest dal comune di Cerreto Guidi dal cui centro dista circa 6,5 km. Si tratta dell'ultima propaggina urbana e risulta pertanto circondata da zone agricole e in prossimità alla zona industriale che si trova ad est.

**4.1.2 – Descrizione.** L'unità immobiliare di cui si tratta è di tipo *terra-tetto*; si trova all'interno di un complesso edilizio di remota edificazione (risulta già presente nelle mappe del catasto Leopoldino) e in origine con probabile destinazione agricola. L'accesso all'unità immobiliare è indipendente ed avviene da una via interna, a tergo di via Ginevra. La porta di ingresso introduce ad un corridoio sul quale si apre, a sinistra, un'ampia zona giorno composta da cucina e soggiorno. In fondo al corridoio si trova un bagno ed il locale caldaia collocato in un vano che prosegue al piano superiore in un doppio volume; è possibile che in origine tale vano fosse diviso con un solaio intermedio, probabilmente in legno, del quale si vedono ancora gli alloggiamenti delle strutture nel muro perimetrale. Nel corridoio si trova una scala interna che porta alla zona notte posta al primo piano e composta da tre camere, due delle quali aperte su un balcone, un servizio igienico e un ripostiglio con accesso esterno. La scala prosegue fino al piano sottotetto dove si trova una soffitta ed una stanza maggiormente rifinita, utilizzata come studio.

Va sottolineato che solo i vani abitativi che si trovano verso il fronte principale hanno delle finestrate mentre sul retro, ovvero verso via Ginevra, l'appartamento è intercluso. Per questo motivo al piano terreno non ha finestre mentre ai piani superiori le finestre si aprono sul doppio volume prima descritto. Su tale spazio si affacciano dunque il soggiorno, al piano terreno, e una delle camere al piano primo, risultando pertanto privi di aerazione e di illuminazione diretta.

Nella trascrizione del contratto di acquisto del 1982 si fa riferimento a un “*diritto alla corte, al pozzo, al portico e alle scale*”. Portico e scale devono essere i locali posti a destra dell'ingresso all'unità che sono qualificati, nella planimetria catastale, come proprietà comune. Si tratta di un locale tipo porticato dal quale si sviluppa una scala che conduce ad un piccolo ripostiglio, al primo piano, l'accesso al quale non è possibile essendo crollata la copertura sopra la scala. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio, consultando le planimetrie di impianto, tali beni dovrebbero essere a comune



con l'unità immobiliare contraddistinta al foglio 11, part. 87 sub. 2, salvo se altri. Per quanto riguarda la corte e il pozzo prima menzionati si deve trattare della particella 83 del foglio 11 che è infatti riportata anche nel contratto di acquisto. Per questi beni non è disponibile l'elaborato planimetrico catastale tuttavia la visura storica a terreni riporta la seguente annotazione: “[corte] e pozzo comuni ai num. 80, 87 sub. 2, 89, 90, 92, 100 e ad enti urbani del foglio 11”. In tale elenco non figurano la part. 84 né la 452 oggetto della presente trattazione.

I proprietari riferiscono di non essere costituiti in condominio e che non vi sono spese già pianificate per le manutenzioni delle parti comuni.

**4.1.3. - Confini** – l'immobile confina con \*\*\*\*\*\*, resede comune, salvo se altri.

**4.1.4 - Condizioni d'uso e manutenzione** Le condizioni di manutenzione generale dell'immobile sono piuttosto mediocri per quanto riguarda il piano terreno, le cui finiture sembrano risalire agli anni 70, epoca di trasformazione dell'immobile, mentre appaiono generalmente migliori al piano primo. Al piano terreno e nei servizi igienici ci sono pavimenti in ceramica, mentre nelle camere ci sono dei pavimenti tipo parquet più recenti anche se di qualità modesta. Gli infissi esterni sono in alluminio, datati e in buono stato di conservazione. Le aperture al piano terreno sono dotate di persiane mentre quelle al primo piano di avvolgibili. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia e radiatori. Gli impianti elettrico ed idraulico risultano datati, e necessitano di interventi di messa a norma.

La parte a comune costituita da un porticato con scala che conduce ad un piccolo ripostiglio al primo piano è vetusta e versa in uno stato manutentivo gravemente carente, tanto che la copertura della scala è crollata; tali spazi risultano pertanto poco utilizzati e altrettanto poco utilizzabili.

**4.1.5- Individuazione catastale** L'unità immobiliare residenziale è censita al catasto fabbricati del comune di Cerreto Guidi al foglio 11 particella 84, rendita catastale 639,12, categoria A4, classe 3, consistenza 7,5 vani; dati di superficie mq 60. La superficie ivi riportata non appare corretta, come risulta evidente alla luce delle superfici rilevate riportate al paragrafo successivo; allo stesso modo non è corretto l'indirizzo che risulta in visura ovvero via Pian del Casone, che è il nome del tratto che precede via Ginevra ad ovest; appare che la toponomastica sia cambiata nel tempo e la registrazione catastale non sia stata aggiornata. L'immobile risulta intestato alle signore \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di ½ della nuda proprietà e ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in qualità di usufruttuari in regime di comunione dei beni.



Poiché gli esecutati hanno riferito il decesso della signora ██████████ si evidenzia carenza di vulture al catasto che riunificassero l'usufrutto intestandolo a ██████████

#### 4.1.6- Consistenza

Superfici utili vani principali

|  |          |
|--|----------|
| <b>Piano terreno</b>                           |          |
| Ingresso                                       | Mq 12,70 |
| Cucina   | Mq 17,90 |
| Soggiorno                                      | Mq 16,00 |
| Bagno-locale caldaia                           | Mq 11,00 |
| <b>Piano primo</b>                             |          |
| Camera 1                                       | Mq 18,60 |
| Camera 2                                       | Mq 18,10 |
| Camera 3                                       | Mq 16,50 |
| Bagno  | Mq 6,50  |
| <b>Sottotetto (solo sup. con h &gt; 180cm)</b> |          |
| Mansarda                                       | Mq 10,70 |
| Soffitta                                       | Mq 19,00 |

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

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Vani abitabili            | 1,00   |
| Terrazzi e balconi        | 0.30   |
| Sottotetto con h > 150 cm | 0,50 (in quanto collegato direttamente con l'appartamento) |

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| <b>Consistenza Lotto 1</b>            |                        |
| Sup. commerciale piano terreno        | circa 74 mq            |
| Sup. commerciale piano primo          | circa 85 mq            |
| Sup. commerciale sottotetto           | circa 18 mq            |
| Terrazzi e balconi                    | circa 3,30 mq          |
| <b>Sup. commerciale virtuale tot.</b> | <b>Circa 179,30 mq</b> |

#### Lotto 2

**4.2.1 - Ubicazione.** L'immobile si trova in località Stabbia, in una via privata interna rispetto a via Ginevra.



**4.2.2 – Descrizione.** Si tratta di un fabbricato con forma rettangolare semplice, ad un solo piano con destinazione garage. È costituito da un unico vano con un'apertura frontale e tre finestre ed è circondato da un piccolo resede di proprietà, catastalmente qualificato come ente urbano, attualmente incolto, in cui si trova anche un pozzo.

**4.2.3 - Confini** – l'immobile confina con \*\*\*\*\*, resede comune, salvo se altri.

**4.2.4 - Condizioni d'uso e manutenzione** L'edificio è semidiruto, essendo crollato il tetto che con buona probabilità doveva essere in amianto; una volta venuto meno l'effetto legante della copertura anche le pareti perimetrali si sono aperte risultando pericolanti. Gli interni pertanto non sono ispezionabili.

**4.2.5 - Individuazione catastale** L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del comune di Cerreto Guidi al foglio 11 particella 452.

#### **4.2.6 - Consistenza**

Sono state verificate, per quanto possibile, le misure esterne che corrispondono a, circa, m 8,70 x 5,25 per una superficie commerciale arrotondata in mq 45. Il resede su cui insiste il fabbricato è un ente urbano con superficie catastale di mq 305 (divergente rispetto ai 377 mq richiamati nell'atto di acquisto).

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| <b>Consistenza Lotto 2</b> |             |
| Garage                     | Circa mq 45 |

## **5 – PROPRIETÀ**

### **Lotto 1**

**5.1.1- Provenienza** L'immobile è pervenuto, dal precedente proprietario \*\*\*\*\*, ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, per quanto riguarda l'usufrutto e a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per quanto riguarda la proprietà, attribuita nella quota di ½ ciascuno, attraverso l'atto rogato Marcello De Jorio del 02/06/1982 rep. 5286/387 registrato ad Empoli l'08/06/1982 al n° 1986 serie I, trascritto a Pisa in data 01/07/1982 al registro generale n° 7624, registro particolare n° 5253. Successivamente, con l'atto del 27/12/1991, rep. 6356 rogato notaio Enrico Barone, trascritto il 12/01/1991 al registro generale n° 664, registro particolare n° 561, il sig. \*\*\*\*\* ha venduto a \*\*\*\*\* la propria quota di ½ della nuda proprietà, portando alla attuale configurazione di proprietà e usufrutto ovvero: nuda proprietà: \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*. Usufrutto \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Come detto, dalla visura catastale sembra che via sia carenza di volture.



**5.1.2 - Possesso** – all'atto di sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli esecutati, signor \*\*\*\*\* (usufruttuario) e signora \*\*\*\*\* (nuda proprietaria per ½), il che è confermato dai certificati di residenza allegati. Veniva riferito in quella occasione il decesso dell'altra usufruttuaria, la signora \*\*\*\*\*.

## **Lotto 2**

**5.2.1- Provenienza** – Il terreno su cui l'edificio è stato realizzato faceva parte della vendita originaria rogata De Jorio e successivamente dell'atto rogato dal Notaio Barone (entrambi citati al paragrafo precedente), pertanto la proprietà è la stessa dell'immobile principale, ovvero: nuda proprietà: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Usufrutto \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (ancora per carenza di vulture).

## **6 – FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

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

**6.2 - Domanda giudiziali,** sequestri ed altre trascrizioni. No

**6.3 - Debiti per spese condominiali** ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. No: i proprietari riferiscono che non sono costituiti in condominio.

**6.4 - Atti di asservimento urbanistico,** eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. No

**6.5 - Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. No

**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 20/07/2012 – Registro Particolare 1667 Registro Generale 11707 Pubblico Ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio 130261/31892 del 05/07/2012. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

2. TRASCRIZIONE del 16/09/2021 – Registro Particolare 13554 Registro Generale 19153. Pubblico ufficiale UFF. GIUD: CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Rep. 5191 del 10/08/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ispezione effettuata in data 01/06/2022



## **7 – SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

### **Lotto 1**

#### **7.1.1 - Pratiche edilizie**

L'unica pratica che è stata reperita negli archivi comunali è il Permesso di Costruzione n. 1035 del 02/05/1974, a firma dell'allora proprietario \*\*\*\*\* che riguardava *“la trasformazione interna e la sopraelevazione di un vetusto fabbricato di piani 2 ad uso abitazione”*. La relazione e i grafici allegati illustrano una trasformazione profonda con lo svuotamento dell'involucro edilizio e la creazione di una nuova struttura interna. Il progetto prevedeva la creazione di due locali al piano terreno e tre camere e un servizio igienico al piano primo, oltre alla creazione, sempre al piano primo, di un balcone.

#### **7.1.2 – - Conformità urbanistica.**

Lo stato dei luoghi appare significativamente diverso da quello riportato nella sopra citata pratica edilizia del 1974. Anzitutto al piano terreno sono stati realizzati un bagno e un ripostiglio nel vano tergo a doppio volume definito “portico”. I due locali che compongono la zona giorno, ovvero cucina e soggiorno, che dovevano essere separati e avere accessi indipendenti, sono invece collegati tramite un'ampia apertura realizzata nel muro divisorio. Inoltre la porta di collegamento con la corte condominiale è stata tamponata, ma solo dal lato interno, mantenendo l'infisso all'esterno. Al piano primo la situazione di progetto corrisponde a quanto rilevato salvo per alcune discrepanze nelle misure dei locali e nelle altezze interne, per le dimensioni delle aperture esterne e per la mancata realizzazione dei muri laterali nel balcone. Ma la difformità più importante riguarda la creazione dei locali sottotetto che nel progetto depositato non sono previsti; infatti l'altezza in gronda del fabbricato risulta di circa 60 cm più alta del previsto. I locali soffitti sono provvisti di aperture in facciata, anch'esse non previste, ed inoltre la copertura stessa non ha il semplice andamento a capanna previsto dal progetto, ma presenta un dislivello nel punto di incontro fra le due falde, in tal modo si è venuto a creare un vano con altezze interne considerevoli.

#### **7.1.3 - Sanabilità degli abusi**

Alla luce di quanto sopra riportato è evidente che non è oggi possibile parlare di conformità urbanistico-edilizia dell'immobile; per la determinazione del più probabile valore di mercato, tuttavia, è necessario verificare la sanabilità degli abusi e quantificarne l'incidenza sul piano del decremento del valore di stima. Per cui abbiamo effettuato un incontro con i tecnici comunali e studiato il quadro urbanistico di



riferimento. L'immobile è classificato come EP, categoria per la quale il Piano Operativo Comunale consente la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e le addizioni volumetriche in modo tale da poter sanare gli abusi, o anche, eventualmente, ai sensi dell'art 34 del D.P.R. 380/01. Va anche precisato che sulla zona non insistono vincoli paesaggistici. Dunque gli ampliamenti realizzati, e in particolare per il rialzamento della copertura, oltre a tutte le difformità presenti e solo sommariamente sopra descritte potrebbero essere legittimate con un procedimento di accertamento di conformità in sanatoria che comporterebbe la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del costo di costruzione e, evidentemente, delle sanzioni comminate dal comune di Cerreto Guidi. Il quadro è senz'altro di gravità non trascurabile per l'entità degli abusi e per la complessità delle procedure tecniche necessarie a sanarli, pertanto si individua in € 20.000,00 il costo da sostenere e dunque da sottrarre al valore di stima dell'immobile.

#### **7.1.4 - Conformità Catastale**

Nella planimetria catastale si notano delle discrepanze rispetto allo stato dei luoghi, ad esempio non è segnata la grande apertura che collega il soggiorno alla cucina, risulta sempre aperto il collegamento col porticato a comune, non è segnalato il bagno al piano terreno. Secondo lo scrivente si tratta tuttavia di difformità secondarie e soprattutto che non incidono sulla rendita catastale.

### **Lotto 2**

#### **7.2.1 - Pratiche edilizie**

L'edificio è nato abusivamente e pertanto è stato oggetto di domanda di sanatoria ai sensi della legge sul condono edilizio n°47/85 a seguito della quale il comune di Cerreto Guidi ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria 45/2011 del 05/11/2011.

#### **7.2.2 - - Conformità urbanistica.**

Come già detto l'edificio è semidiruto e collocato in un terreno incolto con vegetazione molto alta, pertanto è difficile verificarne le dimensioni con esattezza; tuttavia dal sopralluogo effettuato dall'esterno la consistenza è risultato corrispondere a quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati con il condono e quindi può essere considerato legittimo sul piano urbanistico.

#### **7.2.3 - Conformità Catastale**

La planimetria catastale rappresenta in modo sufficientemente fedele lo stato dei luoghi.



## **8 – STIMA DEGLI IMMOBILI**

### **Lotto 1-**

#### **8.1.1- Criteri di stima adottati – fonti di riferimento**

Si è scelto, vista la natura dei beni, un criterio di stima diretta basato sul confronto dei valori di mercato mirato all'individuazione di un valore di riferimento a cui verranno applicate delle riduzioni legate alla situazione peculiare dell'immobile e alle sue caratteristiche oltre che alle 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.) con i dati desumibili da immobili presenti sul mercato e compravenduti nel periodo di redazione della presente perizia oltre che con quelli ricavabili da altre perizie su immobili oggetto di vendita giudiziaria nella stessa zona.

#### **8.1.2 - Valori unitari**

L'O.M.I. (dati II semestre 2021 per la zona E1 fraz. Stabbia-Lazzeretto) presenta una forbice di valore compresa fra 950,00 e i 1.400,00 €/mq per immobili in condizioni manutentive considerate normali. Anche le perizie di stima per altri immobili oggetto di vendita giudiziaria nella stessa zona si attestano su prezzi all'interno della forbice indicata. Inoltre anche i prezzi riscontrati sul mercato immobiliare in questo periodo si allineano a questi valori con stime che vanno dai 1.300,00 ai 1.500,00 €/mq, ma per immobili nuovi o ristrutturati di recente.

Mettendo in relazione l'immobile in oggetto, con le sue caratteristiche e il suo stato manutentivo odierno, con le quotazioni sopra riportate sembra che il più probabile valore di riferimento si possa individuare in €/mq 1.100,00.

#### **8.1.3 -Valore di stima**

Il valore dell'appartamento, dunque, facendo riferimento al paragrafo 3.1.6 che tratta la consistenza commerciale, che viene qui arrotondata, risulterebbe di:

$$\text{mq } 180 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 198.000,00$$

Il prezzo al mq indicato già tiene conto che l'immobile si trova in condizioni manutentive definibili “medio -basse”.Tuttavia ci sono altri criteri di valutazione che devono essere considerati. Si tratta in sostanza di individuare elementi per affinare la valutazione in funzione della **appetibilità commerciale** del bene. Questa, ad avviso dello scrivente, non è alta per la compresenza di alcuni fattori che incidono in modo



negativo. Ci troviamo infatti in una zona che dista oltre 6 km dal centro di Cerreto Guidi, in una zona pressoché priva di servizi e tuttavia anche priva dei benefici e dei pregi dell'aperta campagna; ad esempio l'appartamento non ha un reseau di proprietà esclusiva a diretto contatto. Con una visione più ristretta al comprensorio dove si trovano gli immobili si osservano anche elementi di degrado urbanistico/edilizio che certamente non influiscono positivamente sulla stima, inoltre gli spazi a comune non sono organizzati (ad esempio con individuazione di parcheggi etc). In particolare si richiama l'attenzione sullo stato di degrado dei locali condominiali, ben evidente nella allegata documentazione fotografica, che non può non influenzare un eventuale compratore. Abbiamo ritenuto di non considerare nel valore di stima tali locali date le precarie condizioni in cui versano, valutando che i costi di ripristino che dovranno essere sostenuti per renderli utilizzabili possano bilanciare l'eventuale incremento del valore commerciale. Del resto, anche se viene riferito che al momento non sono state pianificati interventi sulle parti condominiali è ipotizzabile che quantomeno l'intervento sulle scale e la parte di copertura crollata non sia procrastinabile indefinitamente. Tutti questi aspetti sono stati considerati nella voce "criticità".

Un ulteriore elemento di deprezzamento ad avviso dello scrivente deve essere individuato nel fatto che due dei locali sono privi di aperture dirette sull'esterno. Anche se, dalla storia urbanistica dell'edificio, non sembra che tale aspetto sia da considerare illegittimo, tuttavia è chiaro che questo influisce sulla salubrità degli ambienti e sulla loro appetibilità commerciale. Almeno per quanto riguarda la camera al piano primo il problema potrebbe probabilmente essere superato realizzando una loggia, aperta all'esterno, nel vano a doppio volume (il che potrebbe, forse anche profilarsi come ripristino di una situazione preesistente), ma permarrebbe il problema, e anzi si aggraverebbe, per il soggiorno al piano terreno.

Va inoltre richiamato il problema della mancanza della conformità urbanistica trattato al paragrafo 6.1.3. Si consideri che esso comporta la necessità da parte dell'acquirente di accollarsi l'incombente di un intervento di sanatoria, in mancanza del quale l'immobile non potrebbe essere soggetto a ristrutturazione.



Alla luce di tutte le considerazioni fin qui fatte, abbiamo:

| Descrizione                    | Importo   |
|--------------------------------|-----------|
| Criticità                      | 13.000,00 |
| Ambienti privi di ill. diretta | 12.000,00 |
| Costi per sanatoria edilizia   | 20.000,00 |
| Totale decremento              | 45.000,00 |

**Il più probabile valore di mercato individuato al lotto 1 è dunque di :**

**€ 198.000,00 – € 45.000,00 = € 153.000,00**

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

## **Lotto 2-**

### **8.2.1- Criteri di stima adottati – fonti di riferimento**

Come per il lotto 1 viene scelto anzitutto il metodo di stima diretta, per comparazione con i valori OMI e i prezzi praticati in zona nel periodo corrente unite ad una serie di valutazioni aggiuntive che servono ad adattare i valori di mercato alla situazione particolare, anche considerando lo stato in cui versa il fabbricato. Infatti le valutazioni OMI sono riferite ad immobili in “normale” stato di manutenzione (e vanno dai 500 ai 700 /mq - dati II semestre 2021) mentre è del tutto evidente -anche dalla documentazione fotografica allegata- che l'immobile si trova in uno stato ben al di sotto del normale stato manutentivo. Va anche aggiunto che il fabbricato, nato abusivamente, aveva fin dall'origine delle qualità edilizie e costruttive estremamente scadenti, dunque difficilmente rapportabili ad altri immobili. Dunque per mettere a fuoco il valore di mercato è necessario ipotizzare gli interventi necessari a riportare l'edificio alla originaria funzione.

Allo stato attuale si può ipotizzare sia un intervento di manutenzione minimale, mirato a rendere fruibile l'immobile oppure una totale riedificazione, demolendo l'esistente e riedificandolo. Nel secondo caso ci sarebbero da sostenere i costi di demolizione e smaltimento (anche della copertura in eternit) con la possibilità di utilizzare strutture prefabbricate a costo minimo, ad esempio in lamiera.

### **8.2.2 - Valore di stima**

Alla luce di quanto sopra esposto il valore di mercato di un box di 45 mq, come quello in oggetto, potrebbe oscillare fra i 20.000,00 e i 30.000,00. I costi di



manutenzione/ristrutturazione e quelli per una totale ricostruzione come sopra ipotizzato non si discostano significativamente essendo stimabili fra i 13.000,00 e i 15.000,00 €; l'edificio ancorché ristrutturato/ricostruito non potrebbe superare i 25.000,00 €, sia per qualità edilizia sia per i limiti della zona, già evidenziati ai paragrafi precedenti e, anzi, probabilmente si attesterebbe su valori sensibilmente inferiori. Il valore dunque dell'immobile ad oggi non potrebbe essere stimato oltre i 8000,00/9,000,00 €. Tuttavia a questo va aggiunto il valore del resede che circonda il garage stesso e il pozzo che vi si trova, e va anche valutata la non indifferente metratura dell'edificio (mq 45), che è notevole, vista la destinazione. Dunque, alla luce delle considerazioni fin qui fatte, riteniamo di poter indicare un valore “a corpo” all'immobile, ritenuto libero, pari a 15.000,00 €.

## **9- VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEI LOTTI**

### **9.1 - Valori di vendita giudiziaria dei lotti.**

Il valore di vendita giudiziaria dei beni viene ridotto in misura convenzionale del 10% considerando le peculiarità di tale procedura. Pertanto indichiamo, arrotondando gli importi prima ottenuti, come segue il prezzo base d'asta consigliato dei due lotti:

|                |                             |                |
|----------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Lotto 1</b> | 153.000,00 -10% (15.300,00) | = 137.700,00 € |
| <b>Lotto 2</b> | 15.000,00 – 10% (1.500,00 ) | = 13.500,00 €  |

### **9.2 - Regime impositivo della vendita.**

Trattandosi di compravendita fra privati 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 1 giugno 2022

arch. Lorenzo Vezzali



**10 – RIEPILOGO LOTTI****Procedimento – r.g. 282/2021****Tecnico estimatore – arch. Lorenzo Vezzali**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| <b>Esecutato:</b> | <b>Diritto reale</b> |
| *****             | Usufrutto            |
| *****             | Proprietà per 1/2    |
| *****             | Proprietà per 1/2    |

**LOTTO 1**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Ubicazione</b>                   | Cerreto Guidi, loc. Stabbia, via Ginevra 14                               |
| <b>Descrizione dell'immobile</b>    | Abitazione di tipo popolare (A4)  |
| <b>Estremi Catastali</b>            | Foglio 11 part. 84  |
| <b>Inquadramento urbanistico</b>    | Zona B2 (tessuto urbano ad assetto indefinito) – Edificio EP (pluripiano) |
| <b>Sup. commerciale raggugliata</b> | 180 mq  |
| <b>Prezzo base d'asta</b>           | 137.700,00 €  |
| <b>Creditori iscritti</b>           | Credit Agricòle Italia S.p.a.   |
| <b>Stato occupazionale</b>          | libero  |

**LOTTO 2 –**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Ubicazione</b>                | Cerreto Guidi, loc. Stabbia, interno di via Ginevra |
| <b>Descrizione dell'immobile</b> | Garage/Rimessa (C6)                                 |
| <b>Estremi Catastali</b>         | Foglio 11 part. 452                                 |
| <b>Inquadramento urbanistico</b> | Zona B2 (tessuto urbano ad assetto indefinito)      |
| <b>Sup. commerciale</b>          | 45 mq   |
| <b>Prezzo base d'asta</b>        | 13.500,00 €   |
| <b>Creditori iscritti</b>        | Credit Agricòle Italia S.p.a.                       |
| <b>Stato occupazionale</b>       | libero  |



## **11 – ELENCO ALLEGATI**

- *Elaborato B – Estratti di mappa e Documentazione fotografica*
  1. *Raccomandata inizio operazioni peritali*
  2. *Ricevuta pec inizio operazioni peritali*
  3. *Estratto di mappa catastale*
  4. *Visura catastale storica appartamento*
  5. *Visura catastale storica garage*
  6. *Planimetria catastale appartamento*
  7. *Planimetria catastale garage*
  8. *Nota di trascrizione contratto De Jorio del 1982*
  9. *Nota di trascrizione del contratto Barone del 1991*
  10. *Ipezione ipotecaria \*\*\*\*\**
  11. *Ispezione ipotecaria \*\*\*\*\**
  12. *Ispezione ipotecaria \*\*\*\*\**
  13. *Ispezione ipotecaria \*\*\*\*\**
  14. *Ispezione ipotecaria appartamento*
  15. *Ispezione ipotecaria garage*
  16. *Certificato di residenza \*\*\*\*\**
  17. *Certificato di residenza \*\*\*\*\**

