

Il sottoscritto **architetto Alberto Gonnelli**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.4091, con studio nel Comune di Firenze in Via Leonardo da Vinci n.17, è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Principale, nel procedimento **RG. xxxxxx / xxxxxx**, promosso da "**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**" contro "**xxxxxxxxxxx**".

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 04/10/2019 alle ore 12.00, e proseguite il 07/11/2019, previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata e posta elettronica alle parti coinvolte (*all.Aa*). Ai sopralluoghi era presente l'incaricato dell'IS.Ve.G. Srl. che ha redatto i verbali di rito (*all.Ab*).

In queste fasi è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici (*all.B*), che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione.

La relazione finale e gli allegati sono stati trasmessi alle parti a mezzo posta elettronica certificata e posta elettronica ordinaria, come da richiesta dell'esecutato (*all.Ac*).

Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:

“Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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 bon 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 identificati catastali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Confini – come riportato sull'elaborato planimetrico catastale.

Appartamento sub.5 – a sinistra con subalterno 6, parti comuni subalterno 19, salvo se altri.

Appartamento sub.7 – a destra con subalterno 6, parti comuni subalterno 6, salvo se altri.

Appartamento sub.16 – Via Bovecchio, parti comuni subalterno 19, salvo se altri.

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, i beni oggetto della presente relazione sono accatastati ed intestati, come riportato sulle visure catastali del 21/10/2019 e 27/01/2020,

a:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, cod. fisc.

XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Al Catasto Fabbricati del comune di Barberino di Mugello, le unità immobiliari risultano così identificate:

- foglio di mappa 104, particella 104 – subalterno 5, via Bovecchio snc piano SI, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **vani 3**, superficie catastale **mq.66** (totale escluso aree scoperte mq.59), rendita **Euro 185,92 - classamento e rendita validati D. M.701/94 (all.1a)**;
- foglio di mappa 104, particella 104 – subalterno 7, via Bovecchio snc piano SI, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **vani 3**, superficie catastale **mq.59** (totale escluso aree scoperte mq.57), rendita **Euro 185,92 - classamento e rendita validati D. M.701/94 (all.1b)**;
- foglio di mappa 104, particella 104 – subalterno 16, via Bovecchio snc piano SI, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **vani 3,5**, superficie catastale **mq.65** (totale escluso aree scoperte mq.62), rendita **Euro 216,91 - classamento e rendita validati D. M.701/94 (all.1c)**.

Ai fini della continuità catastale dei beni oggetto della presente relazione, gli appartamenti sono stati costituiti in data 04/012006 protocollo n. xxxxxxxxxxxx Costituzione (n. xxxxxxxxxxxx).

All’Agenzia delle Entrate dell’Ufficio di Firenze sono depositate le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (*all.1d, e, f*).

L’intestazione catastale è corretta.

I dati catastali corrispondono e sono conformi a quelli indicati negli atti di pignoramento (vedi note al paragrafo 2 del pignoramento n. 480/2019).

I dati dell’intestatario corrispondono con quello dell’esecutato.

L’indirizzo degli appartamenti non è pienamente corretto perché non è indicato il numero civico.

La planimetria catastale dell’appartamento subalterno 5 (*all.1d*) non

corrisponde esattamente allo stato attuale del bene per l'errata indicazione dell'altezza interna. Il confine del resede, dalla parte del muro contro terra in pietra, non è perfettamente individuabile sul terreno, se confrontato con la planimetria catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento subalterno 7 (*all.1e*) non è pienamente corrispondente allo stato attuale del bene, ma le lievi difformità non determinano variazioni del classamento.

La planimetria catastale dell'appartamento subalterno 16 (*all.1f*) non corrisponde esattamente allo stato attuale del bene perché non è rappresentato l'ampliamento di due locali, e per altri minori rappresentazioni interne ed esterne.

Si allegano l'estratto di mappa catastale per l'individuazione dei fabbricati e degli spazi esterni (*all.1g*), e l'elaborato planimetrico per la descrizione delle unità immobiliari e dei beni comuni non censibili (*all.1h*).

In particolare con il subalterno 19 della particella 104 nel foglio di mappa 104, sono individuati i beni comuni alle unità immobiliari dell'intero complesso immobiliare, più precisamente essi sono così descritti: piscina, volume tecnico contatori, volume tecnico per trattamento acqua, parco condominiale, percorsi condominiali, piazzale di manovra e scale interne di accesso al sub. 13 e 14.

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne 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.

DESCRIZIONEDEIBENI

Ubicazione dell'Unità Immobiliare.

Trattasi di tre porzioni immobiliari ubicate nel comune di Barberino di Mugello, in Via Bovecchio n.c. 39.

Caratteristiche generali del complesso immobiliare.

Gli appartamenti oggetto della presente perizia costituiscono porzioni immobiliari di fabbricati condominiali distribuiti su più piani fuori terra oltre a quelli seminterrati, all'interno di un più ampio complesso immobiliare della consistenza di tre edifici A, B, C, oltre a spazi esterni sia esclusivi dei singoli appartamenti sia a comune.

Gli edifici hanno la copertura a falde inclinate con manto di laterizio; le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate mentre altre sono in pietra a faccia vista; le finestre sono provviste di portelloni di legno; i percorsi esterni sono prevalentemente pavimentati. L'accesso al complesso da via Bovecchio è comune alle unità immobiliari di cui fanno parte.

Lo stato di conservazioni generale degli edifici è buono.

Consistenza.

Appartamento sub. 5 - Unità immobiliare al piano terreno (piano seminterrato catastale) del fabbricato A ad uso di civile abitazione, della seguente consistenza: due vani con angolo cottura oltre accessori tra cui servizio igienico e disimpegno. Completano la consistenza un resede recintato e pavimentato antistante l'ingresso, un'area scoperta laterale da cui si accede al giardino tramite la scala di muratura. Sul retro del fabbricato è presente un'area coperta (scannafosso) ricadente su particella

catastale di altra proprietà.

Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, trattasi dell'unità immobiliare posta in posizione angolare nella facciata anteriore del fabbricato A, e per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico (*all.4a*).

Più precisamente l'unità immobiliare ha la superficie lorda di mq. 65,00 circa, calcolata sommando la superficie netta di mq.45 circa a quella muri perimetrali e delle tramezzature interne, oltre alla superficie ragguagliata degli accessori e pertinenze.

Appartamento sub.7 - Unità immobiliare al piano terreno (piano seminterrato catastale) del fabbricato A ad uso di civile abitazione, della seguente consistenza: monolocale con angolo cottura oltre accessori tra cui ripostiglio, servizio igienico e disimpegno. Completa la consistenza un resede recintato, in parte pavimentato, antistante l'ingresso, con accesso da un camminamento comune.

Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, trattasi della prima unità immobiliare a sinistra scendendo le scalette comuni in direzione della piscina, e per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico (*all.4b*).

Il rilievo potrebbe non risultare pienamente conforme a causa della mancanza di illuminazione e della presenza di materiale ed oggetti vari, che hanno impedito lo svolgimento corretto delle misurazioni.

Più precisamente l'unità immobiliare ha la superficie lorda di mq. 55,00 circa, calcolata sommando la superficie netta di mq.52 circa a quella muri perimetrali e delle tramezzature interne oltre alla superficie ragguagliata degli accessori e pertinenze.

Appartamento sub.16 - Unità immobiliare al piano terreno (piano seminterrato catastale) del fabbricato C ad uso di civile abitazione, della

seguinte consistenza: due vani e angolo cottura oltre accessori tra cui servizio igienico, disimpegno e due locali ad uso magazzino. Completano la consistenza la loggia e il resede recintato e pavimentato antistante l'ingresso. Sul muro perimetrale del resede, più precisamente quello sul lato di destra per chi guarda la facciata principale, è presente un'apertura che permette l'accesso ad un locale tecnico sottostante un'area comune.

Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, trattasi dell'ultima unità immobiliare posta a destra del primo edificio, e per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico (*all.4c*).

Il rilievo potrebbe non risultare pienamente conforme a causa della presenza dell'arredamento dell'abitazione, che ha limitato lo svolgimento corretto delle misurazioni.

Più precisamente l'unità immobiliare ha la superficie lorda di mq. 66,00 circa, calcolata sommando la superficie netta di mq.62,00 circa a quella muri perimetrali e delle tramezzature interne oltre alla superficie ragguagliata degli accessori e pertinenze.

Caratteristiche generali.

Appartamento sub.5 - L'unità è libera su due lati, dotata di ventilazione tramite porte-finestra e finestre.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di cotto/ceramica.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati.

Il rivestimento delle pareti con piastrelle è presente nel servizio igienico e nell'angolo cottura.

Il servizio igienico, con aerazione forzata, è fornito di elementi igienico - sanitari di ordinaria qualità (lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con cabina), il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

Gli infissi interni sono di legno; quelli esterni hanno il telaio di legno con vetrocamera e dotati di portelloni di legno.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, con la caldaia installata nella zona giorno. Inoltre sono presenti anche gli altri impianti tecnologici tradizionali. Nel soggiorno è presente un foro a soffitto, che dovrebbe corrispondere alla canna fumaria per consentire la posa di una stufa. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'appartamento necessita di lievi interventi manutentivi tra cui quello di pulizia generale.

Appartamento sub.7 - L'unità è libera su un lato, su cui sono poste le aperture esterne quali finestre e porta d'ingresso.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di cotto/ceramica.

Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiate, mentre i soffitti sono con voltine di laterizio e ferro.

Il rivestimento delle pareti con piastrelle è presente nel servizio igienico e nell'angolo cottura.

Il servizio igienico, con aerazione forzata, è alla data del sopralluogo fornito solo di piatto doccia, mentre gli altri elementi igienici sono stati smontati e accatastati all'interno dell'appartamento.

Gli infissi interni sono di legno; quelli esterni hanno il telaio di legno con vetrocamera e dotati di portelloni di legno.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, con la caldaia smontata. Inoltre sono presenti anche gli altri impianti tecnologici tradizionali. Nel soggiorno è presente un foro a soffitto, che dovrebbe corrispondere alla canna fumaria per consentire la posa di una stufa. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'appartamento necessita di importanti interventi manutentivi: ricostruzione di intonaco nel disimpegno e ripostiglio, posa di completamento pavimentazione ove rimossa, rimontaggio della caldaia e dei termosifoni, imbiancatura, verifica e controllo del funzionamento degli impianti, rimontaggio porte, etc...

L'amministratore della società **xxxxxxx** mi ha riferito che le attuali condizioni generali sono state provocate dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal muro perimetrale in corrispondenza dei locali accessori, che hanno provocato danni diffusi.

All'interno dell'unità si rileva la presenza di vario materiale edile e di arredamento.

Appartamento sub.16 - L'unità è libera su tre lati, quindi dotata di ventilazione contrapposta tramite porta-finestra e finestre.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati.

Il rivestimento delle pareti con piastrelle è presente nel servizio igienico e nell'angolo cottura.

Il servizio igienico, con aerazione naturale, è fornito da elementi igienico - sanitari di ordinaria qualità (lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con cabina), il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

Gli infissi interni sono di legno; quelli esterni hanno il telaio di legno con vetrocamera e dotati di portelloni di legno.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, con la caldaia installata nella zona giorno. Inoltre sono presenti anche gli altri impianti tecnologici tradizionali. Nel soggiorno è presente un foro a soffitto, probabilmente che dovrebbe corrispondere alla canna fumaria per consentire la posa di una stufa. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. L'appartamento, essendo abitato, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Millesimi appartamenti sulle parti a comune.

Proprietà xxxxxxx - n.3 appartamenti

Tabella "A" spese generali: 153,66.

Strumento Urbanistico Generale.

Per i vincoli e altre eventuali destinazioni si rimanda alla lettura completa del Regolamento Urbanistico e dei suoi allegati, consultabili sulla rete civica del comune di Barberino di Mugello.

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 sono 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.

POSSESSODEIBENI

Alle date dei sopralluoghi, le abitazioni risultavano solo in parte occupate e più precisamente nel dettaglio così come risulta dalle dichiarazioni riportate sui verbali di sopralluogo Isveg:

- sub. 5 , non era abitato anche se si presentava in buone condizioni generali;
- sub. 7 , non abitato, in pessime condizioni generali;
- sub. 16, abitato dall'amministratore della società **xxxx** e familiari, (come dichiarato dall'amministratore stesso).

Si allega l'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Territoriale di Borgo San Lorenzo – inviatami tramite email il giorno 09/01//2020 (*all.5a*) riguardante la richiesta di informazioni relative a eventuali registrazioni di atti di locazione o comodato sui beni oggetto di pignoramento.

La ricerca ha avuto esito negativo, anche se sulla dichiarazione ricevuta, l'Ufficio precisa, ai fini di una maggiore completezza, che per il subalterno 5 risultano due contratti di locazione risolti.

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

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. 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,).

FORMALITA'ACARICODELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda i debiti condominiali, si rimanda alla lettura dei successivi paragrafi.

Si allega il regolamento condominiale della “**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
XXXXXXXX” (all.6a), fornitomi dall'Amministratore condominiale, su cui possiamo trarre una serie di indicazioni utili per comprendere la presenza di servitù, parti comuni, etc.. riguardanti questo complesso immobiliare. Ritengo indispensabile venga allegato questo documento perché i beni pignorati derivano dal recupero immobiliare di edifici fatiscenti, oggetto di frazionamento e cambio di destinazione d'uso. In questo specifico caso, non essendo presente l'atto di provenienza, in quanto i beni non sono stati trasferiti dalla società **XXXXXXXXXX**, non è stato possibile evidenziare le servitù attive e passive, pregiudizievoli, diritti, parti comuni, etc...

Ritengo doveroso sottoporre al sig. Giudice la seguente nota, emersa dall'analisi del suddetto Regolamento. L'art.7 prevede “*ogni unità immobiliare ha diritto ad utilizzare esclusivamente un solo posto auto*”, rimandando all'art. 2 in cui si elencano le parti di proprietà comune ed indivisibile fra tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote di proprietà, tra cui al punto 6 “i posti auto”. Da un'ulteriore ricerca ho potuto verificare che le aree destinate a posti auto, sono identificate dalle particelle catastali n.99– sub.1 e n.102 – sub. 1 , ricadenti nel foglio di mappa 104, e le stesse intestate per 1/18 di proprietà ai singoli condomini del complesso e,

in particolare, la società **xxxxxxx** è intestataria della quota di 3/18.

Rilevo che le singole quote di 1/18 sono state trasferite contestualmente al trasferimento dei singoli appartamenti. Visto che dette particelle, ciascuna per la quota di proprietà di 3/18, non sono state oggetto di pignoramento, e il Regolamento Condominiale definisce i posti-auto come beni comuni, rimetto al sig. Giudice la valutazione al riguardo se anche dette quote dovranno essere oggetto di una integrazione di perizia.

Inoltre, la stradella di collegamento tra via Bovecchio e le suddette particelle catastali risultano di piena proprietà della società **xxxxxxxxxx**.

Per quanto riguarda la descrizione di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc., si rimanda alla lettura degli atti di compravendita descritti al capitolo 3, e al regolamento condominiale, chiedendo altresì la conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore, affinché possa effettuare la descrizione dettagliata. Per esempio, si segnala che le particelle catastali nn. 80, 81, 83 del foglio di mappa 104 identificano una strada privata gravata di diritto di passo pedonale a favore del complesso immobiliare, etc., oltre alle servitù costituite con l'atto a rogito del notaio **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, del **xxxxxxxxxxxxxxxx**.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acqua fornita dalle sorgenti "**xxxxxxxxxxxxx**" e dalla sorgente "**xxxxxxxxxxxxx**".

proprietà della società esecutata perché oggetto di compravendite effettuate rispettivamente in data **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**. Solo il subalterno 7 è di proprietà della società **XXXXXXXXXX**.

• **PIGNORAMENTO Reg.Part. **XXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXX**.**

A favore: **XX** , per il diritto di proprietà della quota di 1/1,

Contro: **XXXXXXXXXXXX** con sede in Barberino di Mugello, per il diritto di proprietà della quota di 1/1,

gravante sulle unità immobiliari identificate dai subalterni 5 , 16.

ISCRIZIONI

• **IPOTECAVOLONTARIA Reg.Part. **XXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXX**.**

A favore: **XX**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Contro: **XXXXXXXXXXXX** con sede in Barberino di Mugello, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

gravante sui subalterni 5 , 7 , 16.

• **IPOTECAGIUDIZIALE Reg.Part. **XXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXX**.**

A favore: **XXXXXXXXXX**, nato a Firenze cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
XXXXXX, per il diritto di proprietà della quota di 1/1;

Contro: **XXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** , per il diritto di proprietà della quota di 1/1,

gravante solo sull'unità immobiliare identificata dal subalterno 16.

Il giorno **XXXXXXXXXX** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare -, ho effettuato l'aggiornamento della situazione verificando che non sono presenti altre formalità rispetto a quelle descritte nei certificati notarili (*all.7c*):

Alla data attuale non è possibile calcolare gli oneri definitivi di cancellazione a carico della procedura perché non si conosce il prezzo di aggiudicazione. In via generale i costi sono i seguenti:

- ipoteca volontaria: *tassa fissa di € 35,00;*
- ipoteca giudiziale: *0,50% della minor somma calcolata tra il prezzo di aggiudicazione o l'ipoteca con un minimo di imposta di € 200,00, oltre a € 35,00 di *tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo;**
- pignoramento: *€ 200,00 *tassa fissa, oltre a € 35,00 di *tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo***

Per l'importo definitivo a carico della procedura si rimanda al conteggio finale effettuato dall'Ufficio competente, pertanto tale schema è da ritenersi puramente orientativo e non comporta alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente.

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.

SPESEGESTIONE

Dal riepilogo contabile risulta che le spese condominiali spettanti alla società debitrice e relative alla gestione ordinaria per il periodo 01/01/2020 – 31/12/2020 è pari ai seguenti importi (*all. 8a*):

- *appartamento subalterno 5* - € 4.082,56 totale preventivo, di cui € 781,19 di preventivo di gestione e € 3.301,37 per saldi fine es. prec., = totale dovuto € 4.081,00;
- *appartamento subalterno 7* - € 2.980,14 totale preventivo, di cui € 395,18 di preventivo di gestione e € 2.584,96 per saldi fine es. prec., = totale dovuto € 2.979,00;
- *appartamento subalterno 16* - € 4.748,64 totale preventivo, di cui € 961,04 di preventivo di gestione e € 3.787,60 per saldi fine es. prec., = totale dovuto € 4.747,00;

Dalla documentazione in mio possesso e dalla consultazione delle formalità presso la Conservatoria non mi risultano informazioni relativamente ad eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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 obbligazioni 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.

DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso immobiliare di tre fabbricati e le porzioni immobiliari di cui sono parte, sono state oggetto delle seguenti pratiche edilizie (all.9):

- **Autorizzazione n. xxxxxxx del xxxxxxx** per “restauro e risanamento conservativo di 3 fabbricati da destinare a civile abitazione” (all.9a);
- **D.I.A. n. xxxx prot. n. xxxx del xxxxxxxxxxx** per “variante in corso d’opera all’autorizzazione edilizia n. xxxx del xxxxxxxxxxx per la realizzazione di una piscina e di postiauto” (all.9b);
- **D.I.A. n. xxxx prot. n. xxx del xxxxxx** per “piccole modifiche alle piante e sui prospetti dei fabbricati di cui al progetto autorizzato con atto n. xxxx del xxxxxxxx ” (all.9c);
- **D.I.A. n. xxx prot. n. xxxxx del xxxxxxxxxxx** per “variante al progetto autorizzato con atto n. xxxx del xxxxxxxx per la realizzazione del nuovo tracciato della tubazione di scarico delle acque reflue del depuratore” (all.9d);
- **Attestazione Conformità in Sanatoria n. xxxxxx del xxxxxxxxxxx** per “sanatoria per modifiche interne, ampliamento vani tecnici interrati, in difformità dalla Autorizzazione Edilizia n. xxxxxxx del xxxxxxxx” (all.9e);

- **D.I.A. n. xxxx prot. n. xxxx del xxxxxxxxx** per “*modifiche alle sistemazioni esterne autorizzate con atti prot. ~~XXXXXXXX~~ – 11504/01 – xxxxxxxxx*” (all.9f);
- **D.I.A. n. xxx prot. n. xxx del xxxxxxxxx** per “*tracciato smaltimento acque reflue, rivestimento piscina pavimentazione bordo vasca e percorso pedonale e recinzione*” (all.9g);
- **Certificato di Abitabilità n. xxx prot. n. xxxxxxx** (all.9h).

Dal confronto tra lo stato di progetto autorizzato con quello dei luoghi dei singoli appartamenti si rileva quanto segue:

Appartamento sub.5

Confrontando lo stato attuale con l’elaborato di progetto, si riscontrano varie difformità riguardanti la dimensione di alcune aperture esterne, e le dimensioni di quelle interne, sia lineari che di superficie. La misura interna dell’altezza risulta inferiore rispetto a quella di progetto.

Appartamento sub.7

Confrontando lo stato attuale con l’elaborato di progetto, si riscontrano varie difformità riguardanti le dimensioni interne, sia lineari che di superficie. Dalla tavola di progetto, si rileva che sul retro dell’appartamento è presente uno scannafosso; da informazioni ricevute durante il sopralluogo, mi è stato riferito che detto scannafosso non sarebbe stato realizzato.

Appartamento sub.16

Confrontando lo stato attuale con l’elaborato di progetto, si riscontrano varie difformità riguardanti alcune dimensioni, sia lineari che di superficie. Dal disimpegno/anti-bagno si accede, oltre che al locale wc, anche a due locali accessori, che nella planimetria di progetto sono rappresentati in un

locale tecnico inaccessibile, sottostante l'appartamento posto al piano superiore. Si rilevano alcune difformità relative alla consistenza del resede esclusivo.

Stante la situazione riscontrata, dovrà essere presentato un progetto a sanatoria ordinaria, se non dovesse ricorrere la fattispecie dell'art.40, comma 6, della L.47/85.

Per quanto riguarda le difformità relative alle unità dei subalterni 5 e 7, si ritiene che la sanatoria, a titolo oneroso, sia quantificabile tra € 1.500,00 - € 3.000,00. Invece, per il subalterno 16, si prevede la chiusura dell'apertura di collegamento tra l'anti-bagno ed i locali tecnici ripristinando l'originario stato dei luoghi. Anche in questo caso dovrà essere presentata una sanatoria per una corretta rappresentazione degli spazi esterni esclusivi e per le altre difformità riscontrate, a titolo oneroso, il cui importo è quantificabile tra € 1.500,00 - € 3.000,00.

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto, solo previa presentazione della pratica, gli organi competenti possono dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n. **xx** rilasciato dal comune di Barberino di Mugello il giorno **xxxxxxxxxx** relativamente alla particella catastale 104 (*all.9i*).

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 quadrato e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.

VALOREDIMERCATO

Il prezzo di stima terrà conto dei valori raggiunti in questo periodo nella zona, in libere contrattazioni commerciali, adottando come parametro comparativo la superficie utile di altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di perizia.

Il prezzo medio adottato, che varia in funzione degli elementi intrinseci ed estrinseci, è stato determinato tramite ricerche di mercato, comprese le banche dati dei borsini immobiliari.

Agenzie Immobiliari e Privati

<i>Destinazione e Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. mq.</i>	<i>Richiesta commerciale €</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Stato manutenz.</i>	<i>Stato occupazione</i>
Via di Bovecchio	terratetto indipendente - 5 locali con accessori e boxauto	85	120.000,00	1.412,00ca.	Ottimo / Ristrutturato	libero
Via di Bovecchio	terratetto unifamiliare - 5 locali con accessori, boxato e portoauto	102	200.000,00	1.960,00ca.	Ottimo / Ristrutturato	libero

Contratti Conservatoria

<i>Ubicazione</i>	<i>Anno</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. mq.</i>	<i>Valore dichiarato</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Stato occupazione</i>
Via di Bovecchio	09/2014	terratetto	52	115.000,00	2.211,00ca.	libero
Via di Bovecchio	07/2014	appartamento con accessori	67	188.000,00	2.805,00ca.	libero

Banche dati – Osservatorio Immobiliare

Destinazione e Ubicazione	Periodo riferimento	Valore €		Stato manutenz.
		min	max	
Extraurbana Resto del Territorio – R2 destinazione residenziale Abitazioni civili Ville e villini	2019 1 semestre	1.000,00 1.500,00	1.500,00 2.000,00	normale normale

Asta Giudiziaria

Destinazione e Ubicazione	Consistenza	Sup. mq.	Valore stimato €	Valore unitario €/mq	Stato manutenz.	Stato occupazione
Via di Bovecchio, località Pulica - villa	porzione di fabbricato su tre piani, con accessori e giardino	130	324.000,00	2.492,00ca.	-	-

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato calcolato in libere contrattazioni commerciali è il seguente, precisando che la superficie commerciale è quella lorda sommata a quella rettificata degli accessori:

- Lotto 1 - fg. 104, part.104, sub.5

Piano	destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	sup. commerciale (mq)
T	Abitazione ed accessori	mq. 65,00 ca.	100%	mq. 65,00
Tot. sup. comm. (mq)		Valore unitario medio della zona (€/mq)		Valore totale (€)
Appartamento e accessori mq.65,00 per arroton.to		€ 2.600,00		169.000,00
Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo				
In cifra tonda:		€	169.000,00	(cento sessanta nove mila/00 euro)
<i>La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura</i>				

- Lotto 2 - fg.104, part.104, sub.7

<i>Piano</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff. di rettifica</i>	<i>sup. commerciale</i>
			<i>(%)</i>	<i>(mq)</i>
T	Abitazione ed accessori	mq. 55,00 ca.	100%	mq. 55,00
<i>Tot. sup. comm. (mq)</i>		<i>Valore unitario medio della zona</i>		<i>Valore totale (€)</i>
		<i>(€/mq)</i>		
Appartamento e accessori mq.55,00 per arroton.to		€ 1.200,00		66.000,00
<i>Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo</i>				
<i>In cifra tonda:</i>	€	66.000,00	<i>(sessantasei mila/00 euro)</i>	
<i>La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura</i>				

- Lotto 3 - fg.104, part.104, sub.16

<i>Piano</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff. di rettifica</i>	<i>sup. commerciale</i>
			<i>(%)</i>	<i>(mq)</i>
T	Abitazione ed accessori	mq. 65,00 ca.	100%	mq. 65,00
<i>Tot. sup. comm. (mq)</i>		<i>Valore unitario medio della zona</i>		<i>Valore totale (€)</i>
		<i>(€/mq)</i>		
Appartamento e accessori mq.65,00 per arroton.to, solo per la parte legittima		€ 2.500,00		162.500,00
<i>Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo</i>				
<i>In cifra tonda:</i>	€	162.000,00	<i>(cento sessanta due mila/00 euro)</i>	
<i>La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura</i>				

II. 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 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.

PREZZOBASED'ASTA

- Lotto 1 - fg.104, part.104, sub.5

Propongo la detrazione forfettaria del 10% per calcolare il prezzo base d'asta più conveniente pari a € 152.100,00 (€ 169.000,00 - € 16.900,00) arrotondato a € **152.000,00= CENTO CINQUANTA DUE MILA/00euro**, relativa all'intera quota di proprietà.

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili, mentre quelle presunte riferite alla sanatoria comprese le spese tecniche ed oneri sono di € 5.000,00 oltre contributo previdenziale ed Iva.

Per quanto riguarda i debiti condominiali si rimanda al punto 8.

- Lotto 2 - fg.104, part.104, sub.7

Propongo la detrazione forfettaria del 10% per calcolare il prezzo base d'asta più conveniente pari a € 59.450,00 (€ 66.000,00 - € 6.600,00), arrotondato a € **59.000,00= CINQUANTA NOVE MILA/00euro** relativa all'intera quota di proprietà.

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili, mentre quelle presunte riferite alla sanatoria comprese le spese tecniche ed oneri sono di € 5.000,00 oltre contributo previdenziale ed Iva.

Per quanto riguarda i debiti condominiali si rimanda al punto 8.

- Lotto 3 - fg.104, part.104, sub.16

Propongo la detrazione forfettaria del 10% per calcolare il prezzo base d'asta più conveniente pari a € 145.800,00 (€ 162.000,00 - € 16.200,00) arrotondato a € **146.000,00= CENTO QUARANTA SEI MILA /00euro**, relativa all'intera quota di proprietà.

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili, mentre quelle presunte riferite alla sanatoria comprese le spese tecniche, oneri e costi di ripristino sono di € 7.000,00 oltre contributo previdenziale ed Iva.

Per quanto riguarda i debiti condominiali si rimanda al punto 8.

12. precisare se il bene possa risultare 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.

Il complesso immobiliare si trova ubicato in posizione collinare, distante tre chilometri circa dal casello di Barberino di Mugello dell'Autostrada Milano/Napoli.

Nelle immediate vicinanze, non ci sono servizi ed infrastrutture. Le prime sono ubicate nella frazione di Cavallina che si completano con quelle situate in Barberino di Mugello e nei restanti centri urbani del Mugello oltre che nella città di Firenze – scuole di vario grado, uffici postali, sportelli bancari, uffici amministrativi, edifici di culto religioso, attrezzature sportive, presidi medici, attività commerciali di ogni genere compresi centri commerciali, ospedale, etc.. –.

Fino al casello autostradale, è previsto il servizio di mezzi pubblici extraurbani, in direzione sia di Barberino che di Firenze.

I beni possiedono una sufficiente potenzialità nell'attuale mercato immobiliare a causa dei seguenti fattori:

- il contesto in cui sono inseriti, per quanto riguarda sia il complesso immobiliare che i fattori naturalistici e paesaggistici;
- il grado e le caratteristiche dei materiali di finitura;
- la presenza di beni a comune, in particolare i parcheggi e la piscina.

Per il subalterno 7 si riscontrano fattori negativi, che incidono sulla sua valutazione e commerciabilità: lo stato di manutenzione, la posizione all'interno del complesso, ed i fattori diretti quali la luminosità e gli affacci.

La società **xxxxxxxxx** è proprietaria dell'intera quota di piena proprietà degli appartamenti.

Considerando le caratteristiche e la superficie degli appartamenti, essi non possono essere divisibili.

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

REGIMEIMPOSITIVODELLAVENDITA

La vendita dovrebbe essere soggetta ad I.V.A., perché proveniente da una società. Anche gli atti di acquisto sono stati soggetti ad iva. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni in materia, tale ipotesi necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

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

RIEPILOGO INCASO DI PIÙ LOTTI

- **Lotto 1** -

Appartamento per civile abitazione distribuito al piano terreno della consistenza di due vani compreso angolo cottura oltre accessori tra cui disimpegno, servizio igienico, un resede pavimentato e un'area scoperta da cui si accede al giardino esclusivo. L'immobile è libero.

Al Catasto Fabbricati del comune di Barberino di Mugello il bene è identificato nel foglio di mappa 104 dalla particella 104 e subalterno 5.

- **Lotto 2** -

Appartamento per civile abitazione distribuito al piano terreno della consistenza di un monolocale compreso angolo cottura oltre accessori tra cui disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e un resede in parte pavimentato. L'immobile è libero.

Al Catasto Fabbricati del comune di Barberino di Mugello il bene è identificato nel foglio di mappa 104 dalla particella 104 e subalterno 7.

- **Lotto 3** -

Appartamento per civile abitazione distribuito al piano terreno della consistenza di due vani compreso angolo cottura oltre accessori tra cui disimpegno, servizio igienico, due locali ad uso magazzino, portico e un resede pavimentato. L'immobile è occupato dall'amministratore della società **xxxxxxx** e familiari.

Al Catasto Fabbricati del comune di Barberino di Mugello il bene è identificato nel foglio di mappa 104 dalla particella 104 e subalterno 16.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per

ogni eventuale chiarimento.

II C.T.U.



Allegati

- A) comunicazione alle parti;
- B) documentazione fotografica;
 - 1) documentazione catastale;
 - 2) pignoramento;
 - 3) contratto di proprietà;
 - 4) rilievo e strumento urbanistico;
 - 5) possesso dei beni;
 - 6) amministratore condominiale
 - 7) documentazione ipotecaria;
 - 8) situazione contabile
 - 9) documentazione urbanistica.