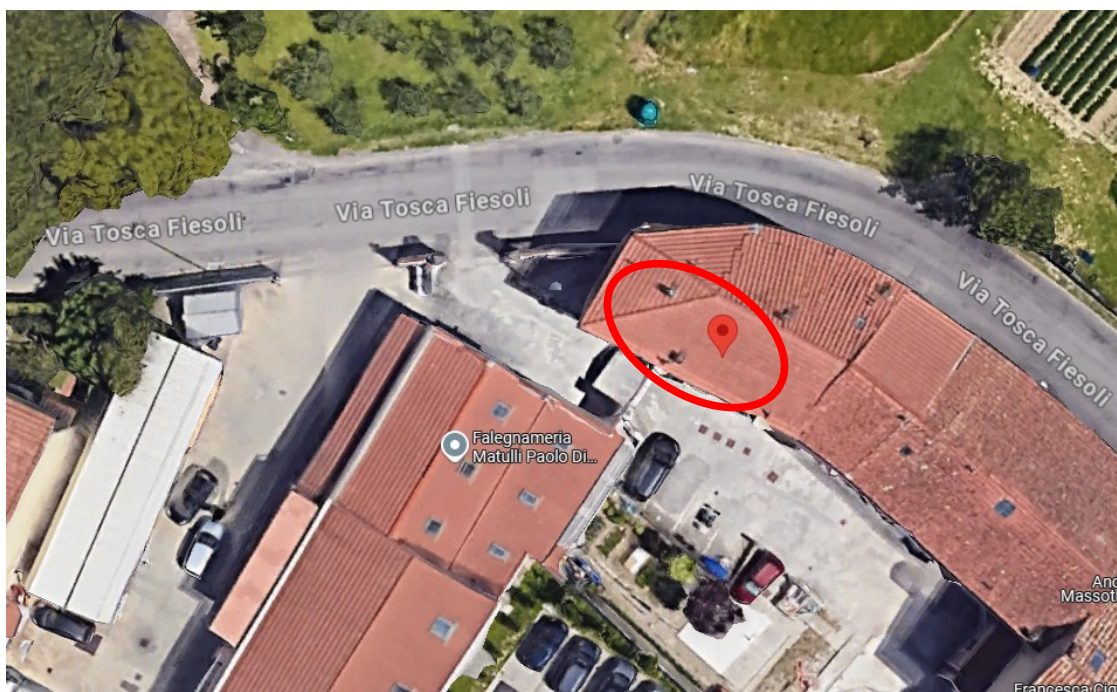


TRIBUNALE DI FIRENZE  
Terza sezione civile  
Esecuzione immobiliare R.G. 210/2024

Giudice delle Esecuzioni immobiliari Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

C.T.U.: Ing. Riccardo Ghelli

PERIZIA TECNICA - ESTIMATIVA



1. Resoconto delle attività peritali .....	6
2. Premesse ed accertamenti .....	8
3. Identificazione, Descrizione dei beni e Stato di Possesso .....	9
3.1. Cespiti .....	9
3.2. Descrizione dei beni e Stato di Possesso .....	9
4. Individuazione catastale e Provenienza .....	12
5. Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni .....	13
5.1. (che resteranno a carico dell'acquirente) .....	13
5.2. (che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente) .....	14
5.3. Spese di gestione .....	17
6. Situazione urbanistica ed amministrativa .....	18
6.1. RUC vigente.....	18
6.2. Pratiche edilizie/Concessioni ed altra documentazione storica .....	20
6.3. Situazione urbanistica e difformità .....	21
7. Stima compendio immobiliare.....	22
7.1. Criteri di valutazione .....	22
7.2. Stima .....	24
7.3. Prezzo a base d'asta .....	27
8. Divisibilità e lottizzazione .....	28
9. Regime impositivo della vendita .....	29
ALLEGATI: .....	30



TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 210 / 2022

§

Il sottoscritto Ing. Riccardo Ghelli, con studio in Firenze, Via A. Pacinotti n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 6646 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 9710,

NOMINATO

C.T.U.dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegnain data 29.07.2024 per la formulazione della stima dei beni ricaduti nella procedura di esecuzione immobiliare, redige la seguente relazione di stima.

L'Ill.mo G.E. poneva il seguente quesito:

“Provveda il CTU 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 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 sostanziale 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;





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 edilizia e del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. Evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero o 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.

12. 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.

13. 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;

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

15. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

16. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. Si ricorda che tutta la documentazione in corso per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

17. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;"

## §

### 1. Resoconto delle attività peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alle operazioni di seguito sinteticamente riepilogate al fine di acquisire tutti i dati utili per l'individuazione del compendio immobiliare e la formulazione della stima del valore di mercato:

- 29 Luglio 2024 – Nomina CTU;
- 25 Agosto 2024 - Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, con visura catastale ed ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Firenze.

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: [riccardoghelli@hotmail.it](mailto:riccardoghelli@hotmail.it) - [riccardo.ghelli@ingpec.eu](mailto:riccardo.ghelli@ingpec.eu)

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486



- 18 Ottobre 2024 - Effettuato sopralluogo con rilievo metrico e fotografico, alla presenza del delegato ISVEG. presso gli immobili situati nel Comune di Campi Bisenzio, Via Tosca Fiesoli n.107, catasto fabbricati Foglio 18 Particella 11 Subalterno 503 e Foglio 18 Particella 274 Subalterno 501
- 23 Ottobre 2024 - Depositata richiesta per accesso agli atti presso il Comune di Campi Bisenzio;
- 30 Ottobre 2024 - Ricevuta conferma pagamento fattura di acconto CTU
- 19 Dicembre 2024– Effettuato deposito per richiesta di proroga tempi consegna relazione CTU; a seguito di momentaneamente sospensione della ricerca pratiche da parte del Comune di Campi Bisenzio.
- 11 Febbraio 2025– Effettuato Accesso agli atti per visura pratiche presso il Comune di Campi Bisenzio.

§



---

## 2. Premesse ed accertamenti

Il sottoscritto CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad inviare all'esecutato le comunicazioni scritte dell'incarico ricevuto, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno (spedita all'indirizzo risultante agli atti).

Il giorno 18/10/2024 alle ore 16.30 mi sono recato sul posto (Via Tosca Fiesoli N. 107, Campi Bisenzio) unitamente al Custode Nominato (ISVEG) Sig. Ciancimino Daniele.

Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico (Allegato 6) e fotografico dell'immobile (Allegato 1).

§



### 3. Identificazione, Descrizione dei beni e Stato di Possesso

#### 3.1. Cespite

L'unità immobiliare di riferimento è inserita all'interno di un complesso edilizio posto nel Comune di Campi Bisenzio, costituito da molteplici fabbricati, ad uso abitativo.

L'unità immobiliare è situata al piano terreno del fabbricato, con accesso principale da Via Tosca Fiesoli n.107, tramite un ingresso comune al complesso edilizio; sono presenti sia cancello carrabile sia cancello pedonale. Il complesso edilizio presenta una corte a comune a cui si accede dall'ingresso principale; la proprietà risulta avere la disponibilità di un posto auto.

Si sottolinea altresì che l'identificazione dello stato attuale delle unità immobiliari, dall'analisi effettuata riportata nel capitolo "quesito 9 - regolarità edilizia e urbanistica" (cfr par.5.3), corrisponde con lo stato concessionato ed autorizzato per quanto riguarda la disposizione edilizia; da quanto visionato in sopralluogo è presente un'unica piccola incongruenza riguardante l'altezza del ripostiglio, che risulta avere un'altezza massima di 2,40m e minima di 2,17m differente rispetto a quanto trascritto nella planimetria catastale.

#### §

#### 3.2. Descrizione dei beni e Stato di Possesso

L'edificio ha una struttura portante in muratura, copertura a più falde, il fabbricato presenta le caratteristiche architettoniche di fabbricato industriale antecedente al 1942, facciate intonacate e tinteggiate con colori chiari. L'edificio si compone di due piani fuori terra.

La facciata principale si affaccia su Via Tosca Fiesoli e presenta esclusivamente finestre di affaccio e non porte di accesso alle unità immobiliari, a cui si accede esclusivamente dalla facciata tergale.

La facciata tergale si compone di finestre e di porte di accesso alle unità immobiliari componenti l'edificio, senza presentare vano scale condominiale a comune; una delle porte conduce all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Sono altresì presenti al piano terreno, all'interno della corte interna condominiale, i posti auto (insistenti sul foglio 18 e particelle 76 e 275) che non risultano di proprietà esclusiva; all'unità



immobiliare compete l'uso del posto auto contrassegnato con il n. 3 e precisamente il terzo per chi proviene dal cancello principale su viale Tosca Fiesoli (come si evince dall'atto di proprietà).

Il cancello carrabile ed il cancello pedonale di accesso all'edificio sono in metallo; la porta di accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione è in legno e presenta persiane in legno.

L'unità immobiliare costituita dal Foglio 18 Particella 11 subalterno 503 graffato alla Particella 274 subalterno 501 nel suo complesso è composta da 3 stanze, oltre al bagno ed un piccolo ripostiglio (costituita da un sottoscala), l'ingresso all'abitazione conduce (tramite 2 gradini verso l'alto) direttamente all'interno del soggiorno con angolo cottura.

L'intera unità immobiliare risulta non arredata, a parte il bagno che presenta i sanitari, doccia e lavandino; risultano presenti altresì solo due mobili rispettivamente nelle due camere.

Il sistema di riscaldamento è composto da caldaia ad uso della singola unità e risulta posizionata nella parete interna, sopra l'angolo cottura; i radiatori sono in ghisa; i pavimenti sono tutti in mattonelle di ceramica smaltata (Vedi Allegato 1).

Il servizio igienico presenta a parete un rivestimento di mattonelle di ceramica smaltata e pavimento in mattonelle di ceramica smaltata (identico a quello presente nel resto dell'abitazione); il bagno è dotato di tutti gli apparecchi igienici, oltre alla doccia.

Le pareti interne dell'abitazione risultano essere verniciate con colore albicocca mentre il soffitto è di colore chiaro. Le porte interne sono tutte in legno.

Gli infissi (finestre/porte-finestre) risultano in legno e doppio vetro, le finestre presentano persiane in legno; tutti gli infissi risultano in buone condizioni.

L'impianto elettrico risultato sottotraccia; non è stato possibile verificare la sua integrità in quanto era staccata la corrente; non sono state eseguite specifiche verifiche tecniche per valutarne la rispondenza alle vigenti norme in materia, in ogni caso da un breve esame visivo l'impianto sembra essere a norma. L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia moderna e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari.



L'appartamento nel suo complesso è in buone condizioni; unica segnalazione da fare riguarda la presenza di umidità nella parete dove è presente l'angolo cottura, probabilmente dovuta ad umidità di risalita.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 2,97 e la superficie lorda interna comprensiva dei muri risulta di mq. 66 circa; Il ripostiglio (sotto-cala), a cui si accede tramite due gradini verso il basso a partire dal soggiorno, presenta un'altezza massima in corrispondenza della porta di accesso di 2,40m mentre scendendo presenta un'altezza di 2,17m (nella parte di sottoscala più bassa scende fino a terra).

Per le foto fare riferimento all'Allegato 1.

Al piano terreno è presente la corte interna (distinta al catasto dal Foglio 18 Particella 275) a comune di tutti i subalterni delle particelle 11 e 274 del foglio 18; dalla strada è presente un cancello carrabile in ferro ed un cancello pedonale in ferro di accesso alla corte condominiale.

Come anticipato in precedenza all'unità immobiliare compete l'uso di un posto auto contrassegnato con il n. 3 e precisamente il terzo per chi proviene dal cancello principale su viale Tosca Fiesoli (come si evince dall'atto di proprietà); i posti auto non sono però di proprietà esclusiva.

Allo stato attuale l'unità immobiliare, risulta libera e non occupata dai proprietari.

§

NB. Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato

Superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti ad uso abitativo, (ai sensi del DPR 138/98) è pari a mq 66 circa

Calcolo superficie virtuale	
Abitazione F18 P11 S503 (comprensivo muri)	mq 65,58
Sup. totale virtuale dell'unità immobiliare-abitazione (arrotondata ai fini della stima)	
	mq. 65,58 $\diamond$ mq 66



---

#### 4. Individuazione catastale e Provenienza

I beni oggetto di fallimento sono attualmente individuati come di seguito riportato.

Abitazione al foglio 18, particella 11, sub.503 e graffato alla particella 274, sub.501;  
censita in categoria cat. A/2, Classe 2, piano terra, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 77  
m2, rendita pari ad € 289,22, Via TOSCA FIESOLI n. 107, Comune di Campi Bisenzio (VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA n. 30/06/2015/Pratican. FI0100383n atti dal 30/06/2015/VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32536.1/2015)).

L'abitazione risulta intestata a

nato a

Diritto di: Proprietà per 1/;

A seguito di visura storica per immobile è stato possibile determinare il mutamento di proprietà  
e dei subalterni nel corso degli anni; per approfondimenti vedi riferimenti sotto riportati ed Allegato 2  
(visura catastale).

Confini: strada principale da Via Tosca Fiesoli 107, oltre corte a comune, oltre unità immobiliari  
adiacenti poste al Foglio 18 particella 274 subalterno 500, 502 e 504; Salvo se altri.

Si sottolinea che la planimetria Catastale (Allegato 3 - planimetria catastale), depositata presso  
l'Agenzia delle Entrate relativa all'immobile ora descritto, corrisponde con lo stato attuale a meno delle  
indicazioni delle altezze del ripostiglio (vedi paragrafo 5.3 della presente relazione).

§



---

5. Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni

5.1. (che resteranno a carico dell'acquirente)

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. non è presente un amministratore di condominio; tuttavia da quanto dichiarato dall'esecutato non pare sussistano debiti condominiali.

Relativamente alle spese condominiali, queste sono divise tra le 5 unità presenti (ovvero 4 abitazioni ed 1 ditta) e sono costituite dalle spese per la corrente elettrica relativa al cancello di accesso e dalla spesa per la manutenzione/svuotamento della fossa biologica.

Nello specifico, da quanto dichiarato dall'esecutato, le spese condominiali effettuate negli ultimi anni ammontano a circa 200 €/anno.



---

5.2. (che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente)

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione citati immobili risultano essere gravati dalle seguenti formalità in ordine cronologico riferite all'immobile oggetto del presente pignoramento (N.B. i documenti citati sono descritti nella documentazione agli atti e ad essi si fa riferimento per la corretta descrizione. Vedi Certificazione Ipotecaria allegata - Allegato 4).

Si riporta il gravame risultante dall'ultima ispezione ipotecaria relativamente l'Unità immobiliare al Foglio 18 Particella 274 Subalterno 503, graffato alla particella 274 subalterno 501 (in Allegato 4 si riportano in ogni caso tutte le certificazioni ipotecarie che si sono susseguite negli anni sugli immobili di riferimento).

Sezione urbana - Foglio 18 Particella 274 Subalterno 501

- TRASCRIZIONE del 08/06/2005 Registro Particolare 5255 Registro Generale 23505 Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 29300/10939 del 30/05/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffati.
- TRASCRIZIONE del 08/06/2005 Registro Particolare 5256 Registro Generale 23506 Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 29300/10939 del 30/05/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffati
- ISCRIZIONE del 13/12/2005 - Registro Particolare 11624 Registro Generale 54933 Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 30463/11583 del 06/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
  - o Annotazione n. 568 del 30/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o Annotazione n. 9336 del 26/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o Annotazione n. 10708 del 04/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - o Annotazione n. 5237 del 26/05/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)



- o Annotazione n. 5238 del 26/05/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  - o Annotazione n. 3275 del 18/05/2010 (SURROGAZIONE PARZIALE DI MUTUO IN QUOTA FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. N.8 COMMA 2 L. 40 DEL 2007)
  - o Comunicazione n. 2316 del 22/05/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/04/2020 Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).  
Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 11/07/2006 Registro Particolare 20558 Registro Generale 36574 Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 31916/12537 del 03/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico. Immobili precedenti
  - TRASCRIZIONE del 01/12/2006 Registro Particolare 37396 Registro Generale 62838 Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 32752/13146 del 27/11/2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico. Immobili precedenti
  - TRASCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 1741 Registro Generale 2471 Pubblico ufficiale CIRILLO SIMONA Repertorio 168/93 del 10/01/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati. Immobili precedenti.
  - TRASCRIZIONE del 10/07/2024 Registro Particolare 20223 Registro Generale 27306 Pubblico ufficiale UNEPC/O CORTEDI APPELLODI FIRENZE Repertorio 5953 del 31/05/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffiati

Sezione urbana - Foglio 18 Particella 11 Subalterno 503

- TRASCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 1741 Registro Generale 2471. Pubblico ufficiale CIRILLO SIMONA Repertorio 168/93 del 10/01/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffiati



- 
- ISCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 425 Registro Generale 2472. Pubblico ufficiale CIRILLO SIMONA Repertorio 169/94 del 10/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffiati
  - ANNOTAZIONE del 04/12/2007 - Registro Particolare 10708 Registro Generale 54210. Pubblico ufficiale CIRILLO SIMONA Repertorio 170 del 10/01/2007 ANNOTAZIONE ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11624 del 2005.
  - TRASCRIZIONE del 10/07/2024 - Registro Particolare 20223 Registro Generale 27306. Pubblico ufficiale UNEPC/O CORTEDI APPELLI DI FIRENZE Repertorio 5953 del 31/05/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffiati

§



---

### 5.3. Spese di gestione

Attualmente, come anticipato al paragrafo 4 della presente relazione, secondo quanto riferito dall'esecutato, sull'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione non sussistono debiti.

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, le spese condominiali corrispondono ad un totale di circa € 200/ anno; Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. non è presente un amministratore di condominio; tuttavia da quanto dichiarato dall'esecutato non pare sussistano debiti condominiali; relativamente alle spese condominiali, queste sono divise tra le 5 unità presenti (ovvero 4 abitazioni ed 1 ditta) e sono costituite dalle spese per la corrente elettrica relativa al cancello di accesso e dalla spesa per la manutenzione/svuotamento della fossa biologica.

Nello specifico, da quanto dichiarato dall'esecutato, le spese condominiali effettuate negli ultimi anni ammontano a circa 200 €/anno.

I costi sopra citati, come anticipato al paragrafo precedente, sono costituiti dalle spese per la corrente elettrica relativa al cancello di accesso (circa 12 € ogni due mesi, ovvero circa 72 €/anno) e dalla spesa per la manutenzione/svuotamento della fossa biologica (circa 100/120 €/anno).

§





- come “Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954 (art.35 NTA)”, nella tavola del patrimonio edilizio esistente di impianto storico,



- come “pericolosità medio-alta (IP=5)”, nella carta della pericolosità sismica.

§



---

## 6.2. Pratiche edilizie/Concessioni ed altra documentazione storica

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, risulta di realizzazione antecedente al 1942; l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (Allegato 5 – pratiche edilizie ed altri riferimenti storici documentati):

1. Licenza abitabilità prot. 45747 del 17/09/2007
2. Pratica DIA 7143/0 prot.31805 del 30/05/2005 (pratica iniziale) - sospesa
3. Pratica DIA 7143/1 prot. 34957 del 01/06/2006 (variante 1-frazionamento)
4. Pratica DIA 7143/2 prot. 19395 del 22/03/2007 (variante 2)
5. Pratica DIA 7143/F prot. 55740 del 17/09/2007 (variante finale)

Come riportato e dichiarato dai progettisti nella licenza di DIA 7143/0, non sono presenti altre licenze o pratiche antecedenti al 1942 in riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; infatti anche nelle relazioni tecniche delle pratiche del 2005 per attestare la conformità urbanistica sono state riportate le planimetrie catastali conformi agli originali (vedi pag.35-36 della DIA 7143/0).

§



---

### 6.3. Situazione urbanistica e difformità

Il sottoscritto C.T.U. deve evidenziare che lo stato di fatto esaminato alla data del sopralluogo (18/10/2024) e descritto al capitolo “quesito 4” della presente relazione (riferimento rilievo – cfr allegato 6) risulta corrispondere con lo stato concessionato a meno delle indicazioni delle altezze del ripostiglio (vedi paragrafo 5.3 della presente relazione) da quanto visionato in sopralluogo è presente un'unica piccola incongruenza riguardante l'altezza del ripostiglio, che risulta avere un'altezza massima di 2,40m e minima di 2,17m differente rispetto a quanto trascritto nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'ottenimento della conformità catastale dovrà essere eseguita una pratica di variazione catastale, che comporta una spesa relativa al pagamento di un professionista pari minimo a circa € 600,00, oltre le spese di segreteria che variano da € 50,00 ad € 300,00.

§



## 7. Stima compendio immobiliare

### 7.1. Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri generali che hanno portato alla stima del bene in questione.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio o del Nomisma (quando è possibile), oltre alle tabelle pubblicate da riviste specializzate come al esempio "il Consulente Immobiliare". In relazione ai criteri di stima del bene si precisa e si ribadiscono alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene corrisposto nel momento della compravendita al termine di una trattativa. La stima del valore indica in ogni caso elementi soggettivi, e per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare; infatti qualunque algoritmo formulato implicitamente da dati ed elementi soggettivi. Qualsiasi fonte andiamo a consultare operatori del settore, stampa commerciale, osservatori nazionali, riviste specializzate non rappresentano dei valori assoluti; infatti ciascuna di queste fonti nasce per larga parte da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo. Qualunque formula venga adottata, questa implica una componente soggettiva, nel calcolo in base alla rendita, il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale che può sembrare insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente invece di un altro può comportare differenze notevoli di valore. Pertanto in pratica riteniamo che il compito del CTU, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori del settore, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.



---

Per quanto riguarda l'immobile sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene.

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime operate dallo scrivente tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene in oggetto.

La stima che segue è da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura" e comprende il mobilio.

Si ricorda che la stima sotto riportata rappresenta il valore rappresentativo dei beni.

§



## 7.2. Stima

Premesso che il prezzo di un bene è l'espressione dello scambio, come punto di incontro fra domanda ed offerta, evidenzio che il settore residenziale e artigianale, soprattutto in Toscana, è da molti anni in crisi ed in particolare negli ultimi anni la domanda di immobile sia ad uso abitativo che artigianale si è via via contratta, con l'effetto di un notevole ridimensionamento dei prezzi di mercato.

Dalla mia ricerca di mercato eseguita nel Comune di Campi Bisenzio, è emerso che i fabbricati hanno un prezzo a mq che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva.

Il prezzo di mercato dei fabbricati situati in "zona R1 -Resto del territorio", con destinazione "residenziale", per "abitazioni civili" in stato conservativo "normale", varia da €/mq 1.800,00 ad €/mq 2.500,00 (fonte OMI, 1° semestre 2024).

### §

La ricerca è stata altresì estesa all'effettivo mercato di compravendita di immobili simili per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando per zone simili gli annunci riportati seguito (a solo titolo d'esempio):

- Abitazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117367243/>

In contesto residenziale, tranquillo e riservato, in prossimità di tutti i servizi e delle principali arterie di comunicazione, si propone in vendita delizioso APPARTAMENTO TRIVANI di 66 mq catastali oltre BALCONE. L'immobile, posto al piano primo di una piccola palazzina di soli due livelli SENZA SPESE condominiali, è composto da piccolo ingresso con ripostiglio, soggiorno OPEN SPACE con angolo cottura e pratico BALCONE, disimpegno notte, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e servizio con doccia ad areazione forzata. L'oggetto, in buonissime condizioni e ubicato in interno tranquillo e riservato, si presta idealmente per giovani famiglie o coppie, nonché come forma di investimento nell'ambito delle locazioni residenziali.

In elegante fabbricato in zona residenziale proponiamo in vendita appartamento di quattro vani posto al piano quarto con ascensore. L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione. E' composto da ingresso con ampio e luminoso soggiorno, zona pranzo con terrazzo comunicante con il soggiorno, disimpegno notte, due camere matrimoniali, un bagno finestrato con doccia, e



garage al piano interrato. L'immobile si trova nei pressi di aree verdi, i servizi sono facilmente raggiungibili a piedi. E' l'immobile ideale per una coppia o un piccolo nucleo familiare.

69 Mq; 3 locali, 1 bagno, 1 cucina; garage; riscaldamento autonomo; 1° piano senza ascensore; richiesta € 190.000,00;

§

- Abitazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116146587/?entryPoint=map>

in zona tranquilla e silenziosa, proponiamo in vendita grazioso trilocale in contesto colonico. L'immobile, di circa 60 mq, è posto al piano terra con ingresso indipendente ed è caratterizzato da pavimenti in cotto e travi a vista. L'appartamento dispone nella zona giorno di spazioso soggiorno e ampia cucina abitabile mentre la zona notte è costituita da camera matrimoniale e bagno con doccia. Completano la proprietà due posti auto nel resede condominiale.

60 Mq; 3 locali, 1 bagno, 1 cucina; 2 posti auto condominiali; riscaldamento autonomo; piano terra; richiesta € 170.000,00;

§

- Abitazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117611095/>

Nuova realizzazione appartamenti in classe A con materiali di elevata qualità ubicati al piano primo con ascensore. Nello specifico appartamento trilocale di circa 65 mq composto internamente da open space con soggiorno e angolo cottura a vista molto ampio e luminoso grazie all'ampia vetrata con serranda elettrica e un comodo ripostiglio esterno all'appartamento. Proseguendo nella zona notte troviamo una camera da letto matrimoniale e una singola, oltre ad un bagno con box doccia. Completa il trilocale un posto auto esclusivo interno al complesso. Tutte le unità immobiliari hanno come dotazione impianti fotovoltaici, serramenti elettrici, impianto ethernet e diversi altri accorgimenti.

65 Mq; 3 locali, 1 bagno, cucina con angolo cottura; 2 camere, 1 posto auto interno; riscaldamento autonomo a pompa di calore; impianto fotovoltaico, classe energetica A, piano primo con ascensore; richiesta € 210.000,00.



---

Per valutare l'immobile ho inoltre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e sulla base della ricerca di mercato con il procedimento sintetico ho determinato il valore dell'immobile in oggetto, per comparazione con i prezzi medi attuali di altri immobili simili. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima a valore di mercato

Abitazione(Foglio 18 Particella274 Subalterno503, graffato alla particella274 subalterno 501)

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 3.2, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione, si indica il valore di stima unitario ipotizzando di inserire un valore medio, ovvero in €/mq 2.150,00 per abitazione civile (66 mq), ottenendo il valore di stima pari ad € 141.900,00 (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

Il valore corrente di mercato del bene, risulta pari a € 141.900,00.

L'immobile è attualmente libero e deve ritenersi libero ai fini della vendita.

Il valore di mercato sopra esposto riguarda l'intera unità immobiliare; l'esecuzione immobiliare prende in carico l'intera proprietà riguardante l'unità immobiliare citata.

§

Considerando quindi che il valore corrente di mercato del bene immobiliare, al netto delle spese per aggiornamento catastale, risulta pari a € 141.000,00



### 7.3. Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 6.2 (considerando il valore del bene sul mercato ed il costo di trasformazione calcolato parametricamente), considerando la quota parte di proprietà in carico all'esecuzione (considerando che l'esecuzione prende in carico il 100% della proprietà dell'immobile e dei terreni), si individua di seguito il valore effettivo della quota parte di immobili oggetto di esecuzione.

Inoltre considerando che l'immobile è comprensivo di mobilio, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare e la generale commerciabilità dei beni, tenendo conto altresì dei meccanismi d'asta, il sottoscritto C.T.U. ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso, individuando pertanto il valore da porre a base d'asta come indicato nei paragrafi successivi.

§

Abitazione (Foglio 18 Particella 274 Subalterno 503, graffato alla particella 274 subalterno 501)

valore corrente di stima intera proprietà (considerando eventuali riduzioni) .....	€ 141.000,00
valore stima quota parte immobile oggetto esecuzione (intera proprietà) .....	€ 126.900,00
Totale a base d'asta (riduzione del 10%) .....	€ 126.900,00



---

## 8. Divisibilità e lottizzazione

Espone il sottoscritto C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura non possiede le caratteristiche di divisibilità, essendo un'unica abitazione.

Di seguito si riporta il valore dell'intero immobile come unico lotto.

- LOTTO 1: Foglio 18 Particella 274 Subalterno 503, graffato alla particella 274 subalterno 501

§



---

## 9. Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 2% (nel caso di acquisto per prima casa) o 9% (nel caso di acquisto non prima casa);
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

Si riporta altresì che la vendita non è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

§



---

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'ill.mo Giudice delle esecuzioni, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

§

ALLEGATI:

- Allegato 1, – Documentazione fotografica
- Allegato 2, – Visura catastale
- Allegato 3 – Planimetria catastale
- Allegato 4 – Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 – Pratiche edilizie
- Allegato 6 – Rilievo, verbali
- Allegato 7 – RUC Campi Bisenzio

Firenze li, 19/03/2025

in fede,

Il CTU Ing. Riccardo Ghelli

