

## TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione immobiliare n° 315/2024 promossa da

ntro .

Giudice Delegato

**Dott.ssa Patrizia POMPEI**

Il sottoscritto **Dott. Arch. MAURIZIO CONTI**, con studio in Firenze via Maragliano n. 33 , iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 3019 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3727

nominato

**Consulente Tecnico d'Ufficio** nell'ambito della procedura sopra citata dall'Ill. **G.D. D.ssa Patrizia POMPEI** nell'udienza del **23.12.2024**, con l'ordine di :

- a) **esaminare i documenti depositati ex art. 567,II co. c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire , se non allegata agli atti , copia del titolo di provenienza del/i bene/i ai/debitore/i ;
- b) effettuare previo coordinamento con il custode nominato (ISVEG srl.) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al(i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) , al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali , con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile ;
- c) accedere all'immobile , **unitamente al custode nominato**, con le seguenti regole di base : a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio Notizie per la parte eseguita ; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data e ora indicate e verificare la presenza del debitore ; c) ove in sede di sopralluogo , di cui deve essere redatto apposito verbale sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta , anche con condotte omissive , di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata ; d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato di P.S. o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo , che saranno comunicate al debitore con raccomandata , come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario ; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode** ;
- d) ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata di consegnare al debitore il "Foglio Notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il C.T.U. riceve unitamente all'incarico/di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile , omettere l'adempimento;
- e) di attendere **sessanta giorni dal sopralluogo** prima di proseguire le operazioni peritali così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- f) qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al Giudice , onde evitare la duplicazione delle perizie;

Il Giudice Delegato pone all'esperto il seguente quesito :

"Provveda il CTU . a :

◆ **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, 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 in 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: d) avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene ; indicare specificatamente 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; e) 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; f) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate; g) procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, , evidenziare le ragioni dell'impossibilità; h) segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

◆ **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);

◆ **indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza**, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

◆ fornire una **sommatoria descrizione dei beni** (comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenza, 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 G.E. Per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati ;

◆ **provvedere a riferire , anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione -se occupati 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 del 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;

◆ **verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri** anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.
- Atti di asservimento urbanistici, 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).

◆ **verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. 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;

◆ **verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, 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 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 DPR. 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 di 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. DPR. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

◆ **indicare il valore di mercato dell'immobile nel suo stato attuale 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 del 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, ecc.

◆ **indicare il prezzo a 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.

◆ **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.p.c. , e dalla L. 3/06/1940 n. 1078;**

◆ **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 ;

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

◆ **l'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato :**

- 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 bene nonché la relativa planimetria;

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate PT di cui al punto II°.

-

### Premesso che

● in data **2 gennaio 2025** sono iniziate le operazioni peritali presso lo studio del CTU e successivamente in data **27.01.2025** è stato effettuato il sopralluogo per la verifica ed il rilievo del bene . (Cfr. All. 1, 2, 3);

● dell'inizio delle operazioni e del sopralluogo sono stati informati sia il Procedente che la proprietà eseguita con **Racc. PT A/R** inviata il **8.01.2025** (Cfr. All. 2);

● sono stati attesi i richiesti 60 gg. successivi al sopralluogo del 27/01/2025 per la ripresa delle attività peritali, come ordinato dal G.E.;

● alla procedente

### Preso atto

degli elementi tratti dall'Atto di Pignoramento e dalla Relazione Notarile Sostitutiva, dai documenti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, del Comune di **CAMPI BISENZIO (FI)** e dall'Atto di provenienza,

### Redige

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA del seguente bene pignorato :

**Unità immobiliare sita in CAMPI BISENZIO(FI), Via A. Ponchielli n. 39 p. 2°, censita al Catasto Fabbricati al fq. 16, particella 209. sub. 19 Cat. A/2, cl. 3 vani 5,5 intestata a:**

..... per 1/2;  
..... 1/2;

(Cfr. All. 4).



## INDICE CAPITOLI

<b>I.</b>	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento .....	pag.	5
<b>II.</b>	Descrizione sommaria e stato di possesso dei beni .....	pag.	6
<b>III.</b>	Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente ....	pag.	7
<b>IV.</b>	Esistenza di formalità a carico della procedura .....	pag.	8
<b>V.</b>	Regolarità edilizia ed urbanistica .....	pag.	8
<b>VI.</b>	Individuazione dei Lotti .....	pag.	9
<b>VII.</b>	Valore dei beni immobili .....	pag.	10
<b>VIII.</b>	Pignoramento di quota/e di bene indiviso .....	pag.	12
<b>IX.</b>	Regime impositivo della vendita .....	pag.	12
<b>X.</b>	Documentazione energetica APE .....	pag.	12
<b>XI.</b>	Riepilogo .....	pag.	13

### Allegati :

1. Comunicazione inizio attività peritali
2. Ricevute di invio Racc. PT. A/R ;
3. Verbale sopralluogo ;
4. Visura e planimetria catastale del bene esecutato ;
5. Atto di provenienza ;
6. Contratto di mutuo;
7. Ispezione ipotecaria ;
8. Situazione contabile condominiale;
9. Visure pratiche edilizie : DIA 24201/2006
10. Visure pratiche edilizie : VAR. DIA 24201/2006
11. Localizzazione
12. Documentazione fotografica ;
13. Pianta rilievo ;
14. Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare ;
15. Scheda di valutazione del bene ;

Saranno inoltre allegati i seguenti documenti :

16. Proposta di notula con allegata documentazione spese



**CAP. 1°: Identificazione beni pignorati, con precisazione:**

***1.01 - dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;***

Il bene pignorato risulta costituito da:

- **Porzione di fabbricato condominiale** costituita da unità immobiliare sita in **CAMPI BISENZIO (FI), Via Amilcare Ponchielli n. 39, p. 2°** identificata al Catasto Fabbricati al **foglio 16, particella 209, sub. 19 (Cfr. All. 4)** e composta da appartamento al piano 2° a destra guardando la facciata principale, di tre vani , doppio servizio ed accessori, compresa una terrazza sul fronte principale ed una sul fronte tergale.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze alla data del **2/01/2025** il bene risulta così individuato (*Cfr. All. 4*):

**Unità immobiliare** posta nel Comune di CAMPI B. (FI) (Cod. B507), censita al Catasto Fabbricati al **foglio 16, particella 209, sub. 19, cat. A/2**, cl. 3, vani 5,5, sup. cat. mq. 122, rendita €. 468,68, VARIAZIONE del 28/10/2008 Pratica n. FI0435874 in atti dal 28/10/2008 per DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 25551.1/2008).

**Confini appartamento:** Via Ponchielli, vano scale condominiale, area scoperta condominiale su più lati, s.s.a.

**1.02 - Estremi dell'atto di pignoramento;**

Gli estremi dell'atto di pignoramento del **23 ottobre 2024** risultano i seguenti :

*" Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo , con accesso dalla seconda porta a destra per chi arriva al piano uscendo dall'ascensore, dal civico 39 della detta via, composto da quattro vani, compresa la cucina, oltre ingresso , corridoio, bagno, ripostiglio, balcone e terrazza. All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Urbano del Comune di Campi Bisenzio, l'unità immobiliare in oggetto nella sua attuale consistenza risulta censita nel*



Foglio 16, particella 209 sub. 19, Via Amilcare Ponchielli, piano 2°, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5,  
rendita catastale di €. 468,68"

**1.03 - Estremi dell'atto di provenienza (Cfr. All. 5):**

Il bene risulta intestato a :

..... nato ..... per 1/2;  
..... prop. per 1/2;  
a seguito di **ATTO del 27/04/2006 del Notaio** ..... con sede in  
**FIRENZE Repertorio n. 49.024 Racc. 10.885**, trascritto a FIRENZE al n. 21851/12423 il  
05/05/2006 per **COMPRAVENDITA** da .....

..... Allo stesso il bene era pervenuto con Atto del 07/10/2002 del Notaio ..... con  
sede in FIRENZE (FI) **Repertorio n. 301177** per **COMPRAVENDITA** c

**CAP. 2°: SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo di un fabbricato condominiale di civile abitazione su sei livelli fuori terra, ed è composto da tre vani compresa la cucina, oltre doppio servizio ed accessori, comprese una terrazza sul prospetto tergo ed un balcone sul prospetto principale .

L'appartamento presenta un'altezza interna di mt. 3,00 .

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e radiatori in ghisa e termo arredo nei bagni.

Il fabbricato condominiale è stato interessato da un intervento di efficientamento energetico ai sensi del SUPERBONUS 110% a seguito di CILAS n. 295/2021 (Prot. n. 37383) del 01/07/2021 i cui lavori sono terminati il 29/12/2022, per i quali il fabbricato è provvisto di APE in possesso dell'Amministratore. **(Cfr. All. 8.2)** .



Per i costi dell'intervento è stata attivata la prevista procedura dello SCONTO in FATTURA con nessun addebito a carico dei singoli Condomini.

Il bene e' inoltre provvisto di impianto di condizionamento con motore esterno ed uno split in camera.

L'impianto elettrico risulta adeguato con certificazione di conformità del 9/05/2006.

I serramenti esterni sono in l.pvc. con doppi vetri, e porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.

Al sopralluogo del **27/01/2025** il bene risultava occupato dagli esecutati (**Cfr. All.3**)

**CAP. 3°: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

◆ ***Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni***

Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.

◆ ***Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c.civ.***

Alla data di redazione della presente risulta esistente una situazione rateale debitoria nei confronti dell'Amministrazione condominiale pari a **€. 3.725,38**, come da Estratto Conto del 21/03/2025 oltre a costi in quota parte per lavori già deliberati pari a €. 1.101,82, come da comunicazione mail dell'Amministratore del **21/03/2025** (**cfr. All. 8.1**).

◆ ***Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*** Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.

◆ ***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.***

Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.

◆ ***Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ).***

Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.



**CAP. 4°: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.** (Cfr. All. 7)

Si allega l'Ispezione Ipotecaria n. T347334 del 3/04/2025 da cui risultano le seguenti formalità a carico degli esecutati :

- I. **TRASCRIZIONE del 30/10/2002- Reg. Part. 25373 Reg. Gen. 37762** Pubblico ufficiale Repertorio 301177/15987 del 07/10/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- II. **TRASCRIZIONE del 05/05/2006 – Reg. Part. 12423 Reg. Gen. 21851** Pubblico ufficiale Repertorio 49024/10885 del 27/04/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- III. **ISCRIZIONE del 05/05/2006 – Reg. Part. 4640 Reg. Gen. 21852** Pubblico ufficiale Repertorio 49025/10886 del 27/04/2006 , IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA di MUTUO FONDIARIO
- IV. **TRASCRIZIONE del 05/11/2024 – Reg. Part. 31119 Reg. Gen. 42164** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 10195 del 07/10/2024-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**CAP. 5°: Verifica della regolarità urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso il comune di CAMPI Bisenzio e dai documenti forniti dal proprietario risulta che:

- ◆ il fabbricato di cui fa parte il bene esecutato è stato edificato in data anteriore al **1 settembre 1967 con Lic. Ed. n. 3263/63** e successiva **Variante in C.O. Del 27/05/1971** ;
- ◆ successivamente è stata rilasciata la **Conc. Ed. in SANATORIA** ex art. 13 L. 47/85 **n. 1016 del 22/07/1994**;
- ◆ il bene esecutato in data **13/04/2008** è stata interessata da opere eseguite in forza della **D.I.A. n. 24201** a nome del proprietario (Cfr. All. 9) ed in data



**1/12/2008** è stata depositata la **Variante Finale alla D.I.A. n. 318 con la Dichiarazione di Fine lavori (Cfr. All. 10);**

- ◆ il fabbricato condominiale è stato infine interessato da opere di efficientamento energetico ai sensi del **SUPERBONUS 110% a** seguito di **CILAS n. 295/2021** (Prot. n. 37383) del **01/07/2021** i cui lavori sono terminati il 29/12/2022 **(Cfr. All. 8.2)** .

Successivamente a tale data i beni eseguiti non risulta siano stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione per i quali si fosse reso necessario ed obbligatorio alcun titolo autorizzativo.

Lo stato attuale del bene risulta **conforme alle pratiche urbanistiche** depositate ed alla **planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio**

#### **CAP. 6°: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da un'unica unità immobiliare quindi non è possibile individuare distinti lotti di vendita.

#### **6.1 - LOTTO UNICO Bene censito al F.16, part. 209, sub. 19 (Cfr. All. 3, 4,11,12,13,15)**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo di un fabbricato condominiale di civile abitazione su sei livelli fuori terra, ed è composto da tre vani compresa la cucina, oltre doppio servizio ed accessori, comprese una terrazza sul prospetto tergale ed un balcone sul prospetto principale . L'appartamento presenta un'altezza interna di mt. 3,01 .

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e radiatori in ghisa e termoarredo nei bagni, oltre ad impianto di condizionamento.

Il fabbricato condominiale è stato interessato da un intervento di efficientamento energetico SUPERBONUS 110% a seguito di **CILAS n. 295/2021** (Prot. n. 37383) del 01/07/2021 per un importo complessivo pari a **€. 899.500,87** IVA compresa, i cui lavori sono terminati il 29/12/2022, per i quali è provvisto di APE in possesso dell'Amministratore.

L'importo dei lavori in quota personale è stato pari a **€. 6.319,90** IVA compresa ed avendo aderito allo **sconto in fattura** gli importi da versare erano azzerati. **(Cfr. All. 8.2)**



Le attuali **condizioni di conservazione e manutenzione** sia dell'appartamento che del **fabbricato condominiale** sono **buone**.

Il bene è provvisto di impianto elettrico funzionante con certificazione di conformità.

Lo stato attuale del bene risulta **conforme** rispetto alle pratiche urbanistiche e catastali depositate . Le dimensioni del fabbricato sono le seguenti (Cfr. All. 13) :

<b>Sala e zona cottura-</b>	Sup. ut. Netta	<b>mq. 43,41</b>	Sup.Ut. Lorda	<b>mq. 49,92</b>
<b>Disimpegno</b>	Sup. ut. netta	<b>mq. 3,14</b>	Sup.Ut. Lorda	<b>mq. 3,61</b>
<b>Ripostiglio</b>	Sup. ut. netta	<b>mq. 3,30</b>	Sup.Ut. Lorda	<b>mq. 3,79</b>
<b>Bagno 1</b>	- Sup. ut. Netta	<b>mq. 5,00</b>	Sup.Ut. Lorda	<b>mq. 5,75</b>
<b>Bagno 2</b>	Sup. ut. netta	<b>mq. 3,25</b>	Sup.Ut. Lorda	<b>mq. 3,74</b>
<b>Camera 1</b>	- Sup. ut. netta	<b>mq. 19,01</b>	Sup.Ut. Lorda	<b>mq. 21,86</b>
<b>Camera 2</b>	- Sup. ut. netta	<b>mq. 22,29</b>	Sup.Ut. Lorda	<b>mq. 25,63</b>
<b>TOTALE SUP. UT.</b>		<b>mq. 99,39</b>	<b>TOTALE S.U.L.</b>	<b>mq. 114,29</b>
<b>Terrazza frontale</b>	- Sup. ut. netta	<b>mq. 3,24</b>		
<b>Terrazza tergale</b>	- Sup. ut. netta	<b>mq. 9,48</b>		
<b>Totale sup. terrazze</b>	Sup. ut. netta	<b>mq. 12,72</b>		

### **CAP. 7°: Indicazione del valore dei beni**

Il criterio di valutazione dei beni oggetto di perizia utilizzato è quello del più probabile **"valore di mercato medio"** a mq. per immobili di medie dimensioni, la cui determinazione è stata effettuata confrontando i valori indicati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con i dati desunti dalla consultazione delle informazioni delle Agenzie Immobiliari operanti nella zona e dalle pubblicazioni del settore immobiliare.

Il "valore di mercato" è stato quindi stabilito mediante una valutazione incrociata dei valori desunti dalla **Banca Dati dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2024** con l'analisi delle **offerte del mercato immobiliare** per beni con caratteristiche similari nella stessa zona.(Cfr. All. 14)



La valutazione è stata inoltre adeguata considerando le caratteristiche specifiche del bene .

➤ **Valore di mercato medio per i fabbricati** (Cfr. All. 15)

La Banca Dati delle **Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate** per la **zona semicentrale Poggetto-Statuto-Ponte Rosso** del Comune di **CAMPI BISENZIO** per il **2° semestre 2024**, per abitazioni civili in stato di manutenzione normale da i seguenti valori:

- Abitazioni di tipo civile € 1.900/2.500 a mq. di sup. lorda

Dall'interpolazione delle informazioni e tenendo ben presenti sia le caratteristiche peculiari dei beni da periziare sia le loro specifiche destinazioni d'uso, si è valutato di indicare il **valore base di mercato pari a € 2.5000 a mq./SUL**, che è stato poi adeguato, applicando i coefficienti correttivi relativi all'anno di ristrutturazione, all'inserimento ambientale, alla superficie lorda, alla dotazione di servizi igienici, allo stato di manutenzione, alle condizioni degli impianti idrico, elettrico e termico, alla localizzazione di piano, al livello delle finiture, ad eventuali caratteristiche particolari , determinando un coefficiente globale specifico correttivo che ha portato alla indicazione di uno specifico **valore di mercato adeguato a mq./SUL** pari a **€ 3.247,14 a mq./SUL** che ha quindi fatto determinare il seguente **valore complessivo** del bene. (Cfr. All. 15)

**VALORE di MERCATO TOTALE € 380.000,00**

Su tale valore commerciale e è stata applicata la **detrazione per le spese condominiali a debito** e la **detrazione per la vendita all'asta giudiziaria** del 10% .

Per quanto sopra scritto , quindi si stabilisce (Cfr. All. 15) :

<b>Valore di mercato complessivo adeguato della quota pignorata</b>	<b>€ 380.000,00</b>	<b>-</b>
<b>Detrazione per spese condominiali a debito</b>	<b>€ 4.827,20</b>	<b>-</b>
<b>Detrazione per vendita a asta giudiziaria</b>	<b>10%</b>	<b>€ 37.802,80 =</b>
<b>Prezzo a base d'Asta</b>	<b>€ 337.300,00</b>	



**CAP. 8°: Indicazione delle quote di bene indiviso**

***a) indicazione del valore sia dell'intero che della quota/e pignorata/e.***

Il bene immobile è valutato nella quota pignorata intera per un **valore complessivo** di €. **380.000,00**, da cui applicate le detrazioni, il **prezzo a base d'asta complessivo** risulta pari a €. **337.300,00**.

***b) 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 :*** Considerate le caratteristiche del bene il compendio pignorato non è divisibile.

***c) precisazioni motivate sulla appetibilità del/i bene/i sul mercato ;***

Il bene come sopra individuato presenta sul mercato immobiliare motivi di **buona appetibilità** legata alle caratteristiche della localizzazione in zona di buon incremento economico e demografico ed alle condizioni di manutenzione del fabbricato e del bene stesso.

**CAP. 9°: Indicazione del regime impositivo di vendita**

Trattandosi di acquisto da privato il regime impositivo di acquisto **puo' godere delle agevolazioni prima casa**, mentre si applica **l'imposta di registro al 4 %** sul valore dichiarato e le **imposte catastale e ipotecaria** sono pari a €. **50,00** ciascuna .

**CAP. 10°: Documentazione energetica ai sensi dell'art. 6 d. Lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06,**

Il bene è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** in possesso dell'Amministratore .



## **CAP. 11°: Riepilogo dei beni**

### **11.1- LOTTO UNICO Bene censito al F.16, part. 209, sub. 19 (Cfr. All. 3, 4,11,12,13,15)**

#### ➤ **Descrizione del bene**

**Unità immobiliare** facente parte di fabbricato condominiale su **sei livelli fuori terra** posto in zona centrale ben servita, con destinazione residenziale composta da tre vani compresa la cucina, doppio servizio ed accessori, compreso terrazza frontale e terrazza tergaile. Le attuali **condizioni di conservazione e manutenzione** del bene e del fabbricato condominiale sono **buone** .

Il bene dispone di impianti elettrico e idrosanitario e di impianto termico centralizzato oltre a condizionamento perfettamente funzionanti in possesso di certificazioni e APE.

#### ➤ **Dati catastali**

➤ **Unità immobiliare** posta nel Comune di CAMPI B. (FI) (Cod. B507)\_censita al Catasto Fabbricati al **foglio 16, particella 209, sub. 19, cat. A/2**, cl. 3, vani 5,5, sup. cat. mq. 122, rendita €. 468,68, per VARIAZIONE del 28/10/2008 Pratica n. FI0435874 in atti dal 28/10/2008 per DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 25551.1/2008).

➤ **Confini appartamento:** Via Ponchielli, vano scale condominiale, area scoperta condominiale su più lati, s.s.a.

➤ **Proprietà :** Il bene risulta intestato a :

- [REDACTED] per 1/2;  
- [REDACTED] per 1/2;

a seguito di **ATTO del 27/04/2006 del Notaio** [REDACTED] con sede in FIRENZE **Repertorio n. 49.024 Racc. 10.885**, trascritto a FIRENZE al n. 21851/12423 il 05/05/2006 per **COMPRAVENDITA** da

➤ **Regolarità urbanistica e catastale :**

Lo stato attuale del bene risulta **conforme** rispetto alle pratiche urbanistiche e catastali depositate.



Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato edificato in data anteriore al **1 settembre 1967 con Lic. Ed. n. 3263/63** e successiva **Variante in C.O. Del 27/05/1971** ;

- ◆ successivamente è stata rilasciata la **Conc. Ed. in SANATORIA** ex art. 13 L. 47/85 **n. 1016 del 22/07/1994**;
- ◆ in data **13/04/2008** sono state eseguite opere in forza della **D.I.A. n. 24201** ed in data **1/12/2008** è stata depositata la **Variante Finale alla D.I.A. n. 318 con la Dichiarazione di Fine lavori (Cfr. All. 10)**;
- ◆ il fabbricato condominiale è stato interessato da opere di efficientamento energetico ai sensi del SUPERBONUS 110% con **CILAS n. 295/2021** (Prot. n. 37383) del **01/07/2021** i cui lavori sono terminati il 29/12/2022 **(Cfr. All. 8.2)** .

Successivamente a tale data il bene esecutato non risulta sia stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione per i quali si fosse reso necessario ed obbligatorio titolo autorizzativo.

➤ **Disponibilità del bene :**

Il bene risulta attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare. **(Cfr. All. 4)**.

➤ **Stima**

<b>Valore di mercato complessivo</b>		<b>€.</b>	<b>380.000,00</b>	<b>-</b>
<b>Detrazione per spese condominiali a debito</b>		<b>€.</b>	<b>4.827,20</b>	<b>-</b>
<b>Detrazione per vendita a asta giudiziaria</b>	<b>10%</b>	<b>€.</b>	<b>37.872,80</b>	<b>=</b>
<b>Prezzo a base d'Asta</b>			<b>€.</b>	<b>337.300,00</b>

Ritenuto con questo di avere compiutamente espletato l'incarico affidatomi , concludo la presente relazione peritale, restando a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

**Firenze, 10.04.2025**

**Il CTU**  
**(Arch. Maurizio Conti)**

