

Tribunale di Firenze
III SEZIONE CIVILE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 55/2023

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Giudice: Esecutore: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

C.T.U.: Arch. Camilla Agnoloni

RELAZIONE DI STIMA

IL C.T.U.
Arch. Camilla Agnoloni

RELAZIONE DI STIMA

Indice

a-.....Verbale di Giuramento.....	pag. 3
b-Verifica dei documenti depositati.....	pag. 7
c-.....Comunicazioni del CTU.....	pag. 7

Quesito

1- Identificazione dei beni.....	pag 7
2- Estremi dell'atto di pignoramento.....	pag 9
3- Estremi dell'atto di provenienza.....	pag 9
4- Sommara descrizione dei beni	pag 9
5- Stato di possesso	pag 11
6- Formalità a carico dell'acquirente.....	pag 12
7- Formalità da cancellare o non opponibili	pag 13
8- Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	pag 14
9- Verifica regolarità edilizia – catastale.....	pag 14
10- Valore dell'immobile.....	pag 16
11- Prezzo d'asta.....	pag 20
12- Appetibilità del bene.....	pag 21
9 bis- Regime impositivo della vendita.....	pag 21
13- Riepilogo in caso di più lotti.....	pag 21
14- Documentazione allegata.....	pag 21
15- Deposito.....	pag 21

ALLEGAT "A"= visure catastali, atti di provenienza, conservatoria, ecc..

ALLEGAT "B" = conformità edilizia

ALLEGATO "C" = Comunicazioni

A) Verbale di giuramento

In data 26/04/2023 il Giudice delle Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ha nominato la sottoscritta Arch. Camilla Agnoloni, come CTU per la stima del compendio pignorato oggetto del presente procedimento.

La sottoscritta, ha giurato, per via telematica, il 27/04/2023

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il 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 al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) 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 di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) 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 ed 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 PS 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.
- 4) 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;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione

attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni alienate, 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

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

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadempienza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale.

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

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad

esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

14. 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 libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. 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).

13. 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 occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. 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; designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore precedente/intervenuti

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €. 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato;

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di

trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

VERIFICA DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567.II. CO. C.P.C.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione prodotta dal creditore precedente e allegata agli atti, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. II c.p.c.. Risultano dagli atti la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal [REDACTED]

COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente ordinato dal Giudice nel punto 2 del Verbale di Giuramento, la sottoscritta, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), ha inviato comunicazione scritte dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode ai debitori con la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R del 11/05/2023, per i beni siti nel Comune di Cerreto Giudì, Via Sommiano n. 3 oltre all'avvocato del creditore precedente tramite PEC.

In data 15 giugno 2023 viene svolto il primo sopralluogo, unitamente al custode nominato, nei beni pignorati con esito negativo, in quanto il proprietario non era presente e non ha consentito l'accesso all'immobile.

In data 04 luglio 2023 viene svolto il secondo sopralluogo, unitamente al custode nominato, nei beni pignorati con esito positivo, in quanto l'assegnataria dell'immobile ha consentito l'accesso all'immobile con il rilievo metrico e fotografico delle unità.

In data 03 ottobre 2023 viene svolto il terzo sopralluogo nei beni pignorati con esito positivo, in quanto l'assegnataria dell'immobile ha consentito l'accesso all'immobile con il rilievo metrico e fotografico delle unità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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 individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare

specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni alienate, 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

I beni, oggetto della presente esecuzione, sono una Villa ad uso civile abitazione ed un garage facenti parte dello stesso fabbricato oltre resede esclusivo e piscina, ubicato nel Comune di Cerreto Guidi, Via Via Sommiano n. 3, identificati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerreto Guidi al:

- Foglio 15, Part. 192, sub. 500, Cat. A/7, Classe 4, consistenza 11 vani, Sup. Catastale Totale 287 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree esterne 243 mq, Rendita Euro 1.050,99, piano T-1, Via Sommiano n. 3.

- Foglio 15, Part. 192, sub. 501, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 40 mq, Sup. Catastale Totale 45 mq, Rendita Euro 167,33, piano T, Via Sommiano n. 3.

Confini: Particelle confinanti, pubblica Via di Sommiano, salvo se altri.

I dati catastali attuali dei bene corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e consentono quindi, l'identificazione degli immobili oggetto della presente esecuzione.

1.1 Regolarità Catastale.

A seguito degli accessi presso gli Uffici Provinciali di Firenze Servizi Catastali (N.C.E.U.) sul Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi è stata richiesta e verificata la documentazione di seguito riportata:

- Visura storica per immobile - villa; (All. 1)
- Visura storica per immobile - garage; (All. 2)
- Estratto Foglio di Mappa; (All. 3)
- Planimetria catastale villa in scala 1:200 del 2018; (All. 4)
- Planimetria catastale garage in scala 1:200 del 2018; (All. 5)
- Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni assegnati presentato nel 2018. (All. 6)

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 2018) e lo stato di fatto della villa, il CTU ha verificato che non vi è corrispondenza ed elenca alcune delle molteplici variazioni:

- Realizzazione di porzione di portico in ampliamento;
- Realizzazione di un bagno al posto del ripostiglio al piano terra;
- Realizzazione di una cucina al posto della cantina al piano terra;
- Realizzazione di vano porta per collegare tra il locale tecnico e il locale limitrofo che nella planimetria catastale è indicato come locale intercluso, al piano terra;
- Realizzazione di vano finestra su muratura portante perimetrale nel vano intercluso al piano terra;
- Realizzazione di n. 2 vani porta per collegare il locale rappresentato in planimetria come locale intercluso con il locale occluso al piano terra oltre a realizzazione in quest'ultima stanza di un vano finestra su muratura portante perimetrale (piano terra);
- Non presenza di una cucina al piano primo (attualmente sono presenti gli attacchi);

- Realizzazione di camino con canna fumaria nell'attuale soggiorno pranzo al piano primo;
- Non realizzazione o tamponatura di vano finestra nella camera 1, al piano primo;
- Realizzazione di un fabbricato seminterrato, nel resede esclusivo, costituito da tre cantine con altezza interna di circa 2.10 ml;
- Realizzazione di piscina, nel resede esclusivo, non autorizzata.

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 2018) e lo stato di fatto del garage, il CTU ha verificato che non vi è corrispondenza ed elenca alcune delle variazioni:

- Realizzazione di setto di muratura non portante per dividere il garage in due locali adiacenti;
- Realizzazione di vano porta per collegare il garage al locale limitrofo occluso.

Il CTU, pur ritenendo necessaria una variazione catastale della villa e del garage, valuta che la stessa, possa essere fatta successivamente, dopo aver presentato le necessarie pratiche di sanatoria e che, l'importo necessario sarà tolto dal valore commerciale dell'immobile.

Le unità immobiliari, la villa e il garage, risultano intestati catastalmente a:

██████████ proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni;

Il CTU ha appurato la corrispondenza tra l'intestatario catastale e il debitore.

2. ESTREMI DELL'ATTO PIGNORAMENTO

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

L'atto di pignoramento immobiliare, numero di repertorio n. 979/2023, viene promosso da ██████████ ██████████ proprietà e contro ██████████ ██████████ proprietà per 1/1.

Il pignoramento è stato trascritto in data 08/02/2023 (All.7) presso l'Ufficio delle Entrate, Ufficio provinciale di Pisa – Servizio di pubblicità Immobiliare -, al n. 2452 Reg. Gen. e al n. 1809 Reg. Part., sul diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Cerreto Guidi, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 15, Part. 192, sub. 500, Cat. A/7, consistenza 11 vani, piano T-1, Via Sommiano n. 3.

Immobile 2 – Unità immobiliare sita nel Comune di Cerreto Guidi, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio - Foglio 15, Part. 192, sub. 501, Cat. C/6, Consistenza 40 mq, piano T, Via Sommiano n. 3.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei due beni oggetto della presente procedura.

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

A ██████████ a piena dei beni, in regime di separazione dei beni, sono pervenuti dall'atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 25/07/2007 n. rep. 116067/8758, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 31/07/2007 ai n.ri. 18467/10755 da potere di ██████████ (All.8)

Nel predetto atto di provenienza si legge:

"...ed ha il diritto di possedere, compreso il diritto di attingere acqua con mezzo meccanico già in essere, da un pozzo di proprietà Fontana posto nella corte del fabbricato adiacente. Inoltre i proprietari hanno

diritto di passo a piedi e con qualunque mezzo su terreno di proprietà Fontana e compreso fra il resede di proprietà [REDACTED] ed il fabbricato adiacente per accedere al retro del fabbricato oggetto di acquisto con il presente atto....”.

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

Descrizione del fabbricato

L'appartamento ed il garage, oggetto della presente procedura, fanno parte di un più ampio fabbricato, villa, circondata da resede esclusivo su cui insistono una piscina e un fabbricato realizzato senza titolo abilitativo, ubicato nel Comune di Cerreto Guidi con accesso da Sommiano n. 3, tramite cancello carrabile e pedonale.

L'edificio, con struttura portante in muratura è costituito da due piani fuori terra collegati da una scala interna.

Fanno parte dell'appartamento, identificato dal sub. 500, il porticato che circonda attualmente il prospetto principale e quello laterale, il resede esclusivo, la piscina ed il fabbricato realizzato senza titolo abilitativo. Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico catastale (All. 6).

Il garage, identificato dal sub. 501, è situato sulla destra, per chi guarda il prospetto principale dell'edificio.

L'edificio è in buona stato di conservazione anche se mostra evidenti lesioni e distacco di intonaco e/o pittura. Le aperture, porte e finestra, hanno persiane esterne in legno verniciate di verde chiaro.

Di seguito, il CTU descriverà separatamente l'appartamento ed il garage ma la stima sarà eseguita sull'intero compendio pignorato.

Descrizione dell'appartamento

L' unità immobiliare (appartamento), identificata dal sub. 500, si sviluppa su due piani fuori terra collegati internamente da una scala in legno, posizionata limitrofa all'ingresso principale in un doppio volume.

Ad eccezione del doppio volume che ha un'altezza interna di 5.36 ml, tutto il piano terra ha un'altezza interna che varia tra 1.95 ml e 1.85 ml circa, che comporta una destinazione urbanistica accessoria, mentre attualmente sono presenti un soggiorno, un bagno, una cucina. Il CTU rileva, anche, che la zona interclusa, costituita da tre locali è stata messa in comunicazione con gli altri locali tramite apertura di vani porta.

Al piano primo, attualmente, ci sono 4 camere, tre bagni, una salotto/pranzo, un ripostiglio ed una loggia con accesso esterno dal prospetto tergale.

L' appartamento si presenta in buono stato di conservazione, ma con lesioni in alcune murature interne.

Il riscaldamento avviene tramite caldaia autonoma posizionata nel vano ripostiglio con accesso esterno e radiatori in alluminio a parete.

L'impianto elettrico esistente è sottotraccia e l'appartamento è dotato di impianto idrico.

Gli infissi delle finestre sono in legno vetrocamera, le porte interne sono in legno ed il pavimento è rivestito con mattonelle gres finto pietra mentre i bagni sono finiti con mattonelle in ceramica.

Fanno parte dell'appartamento (Sub. 500): il resede esclusivo che circonda l'edificio sui quattro lati

della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa 2040 mq (superficie indicata nell'atto di provenienza), il cancello, la piscina di circa 56.00 mq ed un edificio realizzato senza titolo abilitativo avente una superficie lorda di 32,00 mq ed un'altezza interna di 2.10. Questo edificio, situato vicino alla piscina, è parzialmente interrato e la sua copertura piana è una terrazza panoramica che si affaccia sulle colline limitrofe.

Il CTU evidenzia che nel resede sono presenti un pergolato in legno, un casotto in legno ed un forno, non previsti e/o autorizzati dall'Ufficio competente. Pertanto, dovranno essere oggetto di ulteriori verifiche urbanistiche.

Descrizione del garage

Il garage (sub.501) è situato al piano terra del fabbricato con accesso dal resede esclusivo identificato dal sub. 500

Sia urbanisticamente che catastalmente il garage è un unico locale, mentre attualmente l'autorimessa è divisa in due locali comunicanti tra loro tramite vano porta e, ulteriormente comunicano con i locali occlusi e interclusi del fabbricato di cui al sub. 500.

Calcolo delle Superfici appartamento

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio", la quale riporta i criteri di computo della <<superficie convenzionale vendibile>> e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/'96".

Superficie Utile Netta appartamento (Elaborato grafico - Tav. 1 - Rilievo)

Nel calcolo della Superficie utile netta, costituita dalla somma delle superfici utili calpestabili, sono stati esclusi oltre che i muri interni, esterni e di confine, anche i vani di porte e finestre.

Di seguito sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili:

Piano terra con un'altezza interna che varia tra 1.95 ml e 1.85 ml circa.

- Soggiorno/Ingresso= 42.36 mq
- Cucina= 26.70 mq
- Bagno= 4.15 mq
- Cantina 1= 20.37 mq
- Cantina 2= 18.65 mq
- Portico esterno= 81,00 mq
- Resede esclusivo= 1.550,00 circa

N.B. *La determinazione delle superfici del resede è stato calcolato sull'estratto di mappa catastale e dall'elaborato planimetrico e deve ritenersi comunque indicazione esplicativo dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Piano PRIMO

- Soggiorno/pranzo = 32.00 mq
- Dis. 1 = 19.25 mq
- Camera 1= 17.38 mq
- Camera 2= 18.64 mq
- Camera 3= 16.18 mq
- Camera 4= 16.35 mq
- Bagno 1= 7.70 mq
- Bagno 2= 3.08 mq
- Bagno 3= 3.08 mq

- Rip. = 5.87 mq
- Loggia = 5.85 mq

Dai dati sopra indicati si desume:

- Superficie calpestabile piano terra = 112.23 mq.
- Superficie calpestabile appartamento piano primo = 139.53 mq.
- Superficie portico= 81.00 mq.
- Superficie loggia= 5.85 mq.
- Superficie resede esclusivo= circa 1.550,00 mq (superficie desunta e quindi sommaria dalla planimetria e estratto di mappa catastale).

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Calcolo delle Superfici garage

Superficie Utile Netta garage (Elaborato grafico - Tav. 1 - Rilievo)

Garage= 39,57 mq (Foto 10)

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Classificazione del fabbricato negli strumenti urbanistici comunali

Il fabbricato, di cui fanno parte la villa e il garage, oggetto di pignoramento, è classificato e ricade, secondo i vigenti R.E., in:

- Zona agricola

5. STATO DI POSSESSO

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadempienza 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;

Ai sopralluoghi del 04 luglio 2023 e del 3 ottobre 2023 le unità immobiliare oggetto di pignoramento erano occupate dalla [REDACTED] che dichiarava di essere assegnataria della casa coniugale e di abitare con i tre figli di cui uno, [REDACTED]

[REDACTED] come da Accordo di Separazione Consensuale ex art. 6 Il comma, seconda parte del DL 132/2014, in cui si legge (All. 9) in cui si legge:

“ la casa coniugale sita in Cerreto Guidi via di Sommiano n. 3 di circa 240 mq di cui è proprietario al 100% il [REDACTED]

L' Accordo di Separazione Consensuale ha avuto l'autorizzazione dal Procura della Repubblica di Firenze in data 14/11/2016.

Questo accordo tuttavia non risulta trascritto, pertanto in data 07.12.2023 si procedeva a richiedere al Giudice se effettuare la valutazione considerando i beni liberi oppure occupati.

Il giudice invitava pertanto la CTU ad indicare il valore dei beni sia come liberi che come occupati.

6. FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Vincoli o oneri condominiali

Il compendio pignorato non fa parte di un condominio.

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

Ai sopralluoghi del 04 luglio 2023 e del 3 ottobre 2023 le unità immobiliare erano occupate sig.ra [REDACTED] che dichiarava di essere assegnataria della casa coniugale e di abitare con i tre figli.

Il CTU reperisca l' Accordo di Separazione Consensuale ex art. 6 Il comma, seconda parte del DL 132/2014, in cui si legge (All. 9):

" la casa coniugale sita in Cerreto Guidi via di Sommiano n. 3 di circa 240 mq di cui è proprietario al 100% [REDACTED] errà assegnata a [REDACTED]"

L' Accordo di Separazione Consensuale ha auto l'autorizzazione dal Procura della Repubblica di Firenze in data 14/11/2016.

Il CTU ha verificato, presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa e di Firenze, la trascrizione dell' Accordo di Separazione Consensuale. Al nominativo [REDACTED] [REDACTED] trascrizione di tale accordo di separazione. (All. 10)

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

Nell'atto di provenienza, descritto nel capitolo 3 della presente relazione, si legge:

"...ed ha il diritto di poss [REDACTED] e compreso il diritto di attingere acqua con mezzo meccanico già in essere, da un pozzo di proprietà Fontana posto nella corte del fabbricato adiacente. Inoltre i proprietari hanno diritto di passo a piedi e con qualunque mezzo su terreno di proprietà Fontana e compreso fra il resede di proprietà [REDACTED] ed il fabbricato adiacente per accedere al retro del fabbricato oggetto di acquisto con il presente atto..."

7. FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o riscatto;

Il giorno 10/11/2023 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per eseguire una ispezione ipotecaria al fine di verificare iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del presente procedimento ad

integrazione del certificato notarile depositato dal creditore precedente. L'ispezione ipotecaria è stata eseguita sia presso l'ufficio Territorio di Pisa per il soggetto [redacted] All. 11) ristretta ai beni siti in Cerreto Guidi; richiedendo infine le relative a cui si rimanda per ogni specifica in merito.

Dall'esame della documentazione depositata dal creditore precedente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa alla data del 08/11/2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni oggetto della presente procedura:

1- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio [redacted] del 25/07/2007 Rep. 116068/8759, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pisa-Territorio in data 31/07/2007 al n. 5027 Reg. Part. ed al n. 18468 Reg. Gen. (All. 12) a favore di [redacted] sull'intera proprietà contro [redacted] proprietà per 1/1.

A favore

Soggetto n. 1 [redacted], con sede [redacted] per la quota di proprietà di 1/1;

Contro

Soggetto n. 1: [redacted] proprietà per 1/1;

L'ipoteca grava sulla piena proprietà, pari a 1/1, del seguente bene:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Cerreto Guidi, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 15, Part. 192, Cat. A/3, consistenza 275 vani, Via di Sommiano n. 3.

Capitale € 250.000,00 - Totale € 375.000,00 – Durata 15 anni

N.B. I dati catastali dell'immobile 1, sopra citato, sono il precedente identificativo che ha generato gli attuali dati catastali.

2- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio [redacted] 13/03/2019 Rep. 6023/2945, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pisa-Territorio in data 26/03/2019 al n. 855 Reg. Part. ed al n. 5852 Reg. Gen. (All. 13) a favore di [redacted] sull'intera proprietà, contro [redacted] proprietà per 1/1.

A favore

Soggetto n. 1: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1;

Contro

Terzo datore di ipoteca

Soggetto n. 1: [redacted] proprietà per 1/1.

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1: [redacted]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà, pari a 1/1, dei beni oggetto della presente procedura esecutiva:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Cerreto Guidi, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 15, Part. 192, sub. 500, Cat. A/7, consistenza 11 vani, piano T-1, Via Sommiano n. 3.

Immobile 2 – Unità immobiliare sita nel Comune di Cerreto Guidi, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio - Foglio 15, Part. 192, sub. 501, Cat. C/6, Consistenza 40 mq, piano T, Via Sommiano n. 3.

Capitale € 160.000,00 - Totale € 320.000,00 – Durata 15 anni

3 - Trascrizione contro (pignoramento) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio il 08/02/2023, n. 2452 Reg. Gen. e al n. 1809 Reg. – (All. 7)

ATTO ESEGUITIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Firenze -

A favore

Soggetto n. 1: [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1;

Contro

Soggetto n. 1: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Sul diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Cerreto Guidi, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 15, Part. 192, sub. 500, Cat. A/7, consistenza 11 vani, piano T-1, Via Sommiano n. 3.

Immobile 2 – Unità immobiliare sita nel Comune di Cerreto Guidi, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio - Foglio 15, Part. 192, sub. 501, Cat. C/6, Consistenza 40 mq, piano T, Via Sommiano n. 3.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei due beni oggetto della presente procedura.

8. IMPORTI ANNUI DELLE SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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;

8.1 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

8.2 di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

8.3 l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,

8.4 eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'appartamento ed il garage, oggetto della presente procedura, NON fanno parte di un condominio.

9. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

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 dello 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.

Classificazione del fabbricato negli strumenti urbanistici comunali

Il fabbricato, di cui fanno parte la villa e il garage, oggetto di pignoramento, è classificato e ricade, secondo i vigenti R.E., in:

- Zona agricola

Conformità edilizia

Dalle verifiche svolte dall'Ufficio preposto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (allegato B), sono emerse le seguenti pratiche edilizie o atti abilitativi riguardante l'immobile in oggetto:

- Autorizzazione edilizia n. 152/64 – NON REPERITA ;
- Condono edilizio n. 664/86;
- D.I.A. n. 326/07, prot. 13345 del 26/09/07, per manutenzione straordinaria;
- D.I.A. n. 310/08, prot.13121 per diversa distribuzione;
- Permesso a costruire n. 334/2011, prot. 20468 del 26/11/2011, per realizzazione di una piscina.
La pratica edilizia, seppur approvata, non è stata rilasciata dal Comune per carenza integrazioni;

Dalla documentazione in possesso e dalla ricerca dei Progetti o atti abilitativi, la sottoscritta dichiara che:

- la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.
- che l'appartamento, oggetto della presente perizia, alla data odierna **NON E' CONFORME**.
- che il garage, oggetto della presente perizia, alla data odierna **NON E' CONFORME**.
- non risulta depositato il Certificato di Abitabilità delle due unità oggetto di pignoramento.

Dal confronto tra l'ultima pratica depositata (D.I.A. n. 310/08) con lo stato attuale dell'appartamento e del garage, oggetto di stima, il CTU evidenzia alcune delle variazioni:

- Realizzazione di porzione di portino in ampliamento;
- Realizzazione di un bagno al posto del ripostiglio al piano terra;
- Realizzazione di una cucina al posto della cantina al piano terra;
- Realizzazione di vano porta per collegare tra il locale tecnico e il locale limitrofo che nella planimetria catastale è indicato come locale intercluso, al piano terra;
- Realizzazione di vano finestra su muratura portante perimetrale nel vano intercluso al piano terra;
- Realizzazione di n. 2 vani porta per collegare il locale rappresentato in planimetria come locale intercluso con il locale occluso al piano terra oltre a realizzazione in quest'ultima stanza di un vano finestra su muratura portante perimetrale (piano terra);
- Non presenza di una cucina al piano primo (attualmente sono presenti gli attacchi);
- Realizzazione di camino con canna fumaria nell'attuale soggiorno pranzo al piano primo;
- Non realizzazione o tamponatura di vano finestra nella camera 1, al piano primo;
- Realizzazione di un fabbricato seminterrato, nel resede esclusivo, costituito da tre cantine con altezza interna di circa 2.10 ml;
- Realizzazione di piscina, nel resede esclusivo, non autorizzata.

Le difformità sopra elencate sono solamente alcune tra quelle riscontrate ai sopralluoghi e deve essere ben chiaro al futuro acquirente che il fabbricato in oggetto necessita di molte altre verifiche come la L. 122/89 e il successivo DCRT 230/94 (aree permeabili) oltre la verifica dell'ampliamento del pergolato, che dovranno essere concordate con l'Ufficio competente.

Il CTU sottolinea che il piano terra dell'appartamento, visto la sua altezza, dovrà essere adibito solo a locali accessori, inoltre dovrà essere demolito il fabbricato seminterrato realizzato in ampliamento senza titolo edilizio e regolarizzata la piscina.

Per regolarizzare il compendio immobiliare, si dovrà presentare al Comune di Cerreto Guidi una pratica di Permesso a Costruire in sanatoria con diritti di segreteria pari a € 550,00, sanzione amministrativa di una somma pari a € 8.000,00, oneri (mc della piscina per il costo di costruzione) e spese tecniche

stimabili forfettariamente in Euro 3.500,00, ma senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica di sanatoria potrà accertare le reali ricadute sull'immobile. Per la demolizione del fabbricato realizzato senza titolo abilitativo, il CTU prevede la somma di € 12.000,00 (demolizione e trasporto a pubblica discarica dei materiali di risulta).

Conformità catastale

Il CTU dichiara che l'appartamento ed il garage **non è correttamente rappresentato** nella planimetria catastale depositata per le difformità già evidenziate per la conformità edilizia; pertanto, sarà necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento catastale presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 1.200,00.

Di seguito vengono elencati alcuni dei costi necessari per regolarizzare lo stato di fatto dell'unità immobiliare al Comune di Cerreto Guidi e per l'aggiornamento catastale:

- € 32,00 n. 2 marche da bollo
- € 550,00 diritti di istruttoria Permesso a Costruire in sanatoria
- € 8.000,00 sanzione
- € 8.000,00 oneri comunali
- € 3.500,00 oneri per il professionista
- € 12.000,00 demolizione e trasporto a pubblica discarica dei materiali di risulta
- € 1.200,00 variazione catastale (appartamento e garage)

Le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni, oneri e le modalità necessarie per la regolarizzazione delle unità immobiliari e, senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica comunale potranno accertare le reali ricadute sull'immobile. A questo si aggiunge l'incertezza dovuta alle continue variazioni dettate dagli strumenti normativi di riferimento.

Il totale delle opere per regolarizzare l'unità immobile oggetto di stima è di € 33.282,00, che saranno tolte dal valore di mercato dell'immobile.

10. VALORE DELL'IMMOBILE

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. 568c.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.

Metodologia estimativa

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. In particolare, per l'analisi del mercato immobiliare locale, l'esame viene effettuata sulle proposte di vendita delle agenzie presenti su portali web quali Casa.it, Immobiliare.it.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche dei beni (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile la scrivente ha tenuto presente anche i valori unitari desunti dalle banche dati OMI.

Dalla valutazione dei valori ottenuti da tutte le sopra indicate indagini e dall'esperienza professionale del CTU, verrà calcolato il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari consimili nella microzona;
- Vendite forzate rilevate dal sito "Asta legale.net".
- Banche dati "Borsino Immobiliare";
- O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, secondo semestre 2020 (ultimo disponibile);
- Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati;
- Siti internet specializzati.

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (sub. 500)

Per quanto concerne la consistenza delle unità immobiliari in oggetto è stata considerata la superficie esterna lorda dell'appartamento e del garage intesa come area di un immobile delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente alla quota convenzionale di m. 1.50 dal piano pavimento. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98). La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nel calcolo viene sommata alla superficie utile netta anche la superficie di tutti i muri interni ed esterni dell'appartamento e del garage, oltre a metà spessore dei muri in comune. Al portico esterno viene applicato un coefficiente riduttivo del Superficie al 30% fino a 25 mq e del 10% eccedente i 25 mq, alla loggia, con accesso dall'esterno, un coefficiente riduttivo del 20% ed infine al resede molto ampio verrà applicato un coefficiente riduttivo del 2%.

A tutto il piano terra dell'appartamento, con altezza variabile tra 1.94 ml e 1.84 m è stato applicato un coefficiente riduttivo del 50% (locale accessorio comunicante).

- Superficie lorda appartamento piano primo (184.70 mq): 184.70 mq (coeff. di riduzione 1);
- Superficie lorda appartamento piano terra (114.70 mq): 57.35 mq (coeff. di riduzione 50%);
- Superficie loggia: 1.46 mq (coeff. di riduzione 20% su 5.85 mq);
- Superficie portico: 13.10 mq (coeff. di riduzione 30% fino a 25 mq e del 10% eccedente i 25 mq; su 81.00 mq);
- Superficie resede: 32.00 mq (coeff. di riduzione 2% su 1.550,00 mq);

Totale della superficie commerciale del bene, arrotondata = 288.00 mq.

*N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura.***

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (garage)

· Superficie lorda garage: 45,00 mq (coeff. di riduzione 1);

Totale della superficie commerciale del bene, arrotondata = 45,00 mq.

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura.***

Metodo sintetico-comparativo

I prezzi di compravendita sono stati reperiti a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato. Si è fatto riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate in zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, l'ubicazione e la commerciabilità dell'immobile, eseguite nel 2022/2023. Inoltre, il CTU ha verificato le compravendite effettuate nel periodo 2022/2023 nel sito dell'Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati.

Idealista.it: Casale/cascina con piscina in vendita in via di Strognano, 28, Cerreto Guidi, 250 mq – prezzo di vendita € 1.250.000,00. Rif. Annuncio: 8041;

Idealista.it: Villa con posto auto in vendita in via Pianello Val Tidone, Cerreto Guidi, 350 mq – prezzo di vendita € 690.000,00. Rif. Annuncio: 247;

Idealista.it: Villa con posto auto in vendita in via del lungo, Cerreto Guidi, 200 mq – prezzo di vendita € 430.000,00. Rif. Annuncio: F/0158;

Idealista.it: Villa in vendita in via Provinciale Cerretese, Cerreto Guidi, 300 mq – prezzo di vendita € 760.000,00. Rif. Annuncio: 2/0205;

Idealista.it: Villa con piscina in vendita in via Leonardo da Vinci, 51, Cerreto Guidi, 300 mq – prezzo di vendita € 1.250.000,00. Rif. Annuncio: G/0044;

Idealista.it: Casale/cascina in vendita nel centro di Cerreto Guidi, 226 mq – prezzo di vendita € 890.000,00. Rif. Annuncio: 10877 ec;

Idealista.it: Villa con piscina in vendita in via Provinciale Cerretese, Cerreto Guidi, 300 mq – prezzo di vendita € 760.000,00. Rif. Annuncio: 2/0205;

Idealista.it: Villa con piscina in vendita a Cerreto Guidi, 300 mq – prezzo di vendita € 600.000,00. Rif. Annuncio: TC57987541;

Idealista.it: Villa con piscina in vendita a Cerreto Guidi, 400 mq – prezzo di vendita € 750.000,00. Rif. Annuncio: 1210688/1470/TV/140 - 18/10/2023;

Borsino Immobiliare: Ville e villini -valore minimo 1.126,00 €/mq – valore massimo 1.811,00 €/mq - valore medio 1.468,00;

Nel sito dell' Agenzia delle Entrate-Valori immobiliari dichiarati non sono presenti vendite di immobili consimili.

Stima per valore unitario attraverso i dati dell'OMI (villa)

Ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2023 (ultimo disponibile). I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (All. 14).

Secondo l'OMI la valutazione della villa, nel Comune di Cerreto Guidi, nella zona extraurbana/resto del territorio (zona R1 - microzona 0), considerando le ville e villini in normale stato di conservazione, è la seguente:

Valore min.= Euro 1.350,00/mq

Valore max.= Euro 2.000,00/mq

Valore medio= Euro 1.675,00/mq

Stima per valore unitario attraverso i dati Borsino (garage)

Secondo i dati reperiti da Borsino immobiliare l'OMI la valutazione del garage, nel Comune di Cerreto Guidi, considerandolo in normale stato di conservazione, è la seguente:

Valore min.= Euro 240,00/mq

Valore max.= Euro 338,00/mq

Valore medio= Euro 289,00/mq

10.1 VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

I valori sopra determinati sono solamente alcuni degli elementi che la sottoscritta utilizza per la stima del compendio pignorato e devono essere percepiti come un inquadramento assolutamente generale da cui il C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione dei beni in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile in esame, valutate secondo l'esperienza professionale della scrivente. Quindi il valore risultante è il valore che secondo la scrivente ha il bene nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura. Tra gli elementi considerati ai fini della valutazione, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso del bene, in sintesi:

- Zona: extraurbana
- Traffico veicolare: basso
- Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere): non servita
- Qualità estetico-architettonica del fabbricato: buona
- Condizioni interne dell'appartamento (finiture): normali
- Impianti: presenti
- Resede esclusivo: presente
- Piscina: presente

Il C.T.U. esaminati i valori €/mq sopra riportati e quanto desunto dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari di zona, considerato che la villa è ubicato in una zona extraurbana, tenuto presente la necessità di regolarizzare e urbanisticamente/catastalmente l'immobile ma soprattutto la presenza di una piscina, in considerazione di tutto quanto esposto in perizia, la scrivente ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 1.800,00 €/mq riferito al metro quadrato lordo della villa, resede e piscina e di 500,00 €/mq riferito al metro quadrato lordo del garage, che è la sintesi delle indagini e delle valutazioni eseguite secondo l'esperienza professionale della scrivente.

Pertanto risulta (villa, resede e piscina):

- Prezzo unitario = Euro 1.800,00/mq.
- Superficie commerciale = 288,00 mq.

Il più probabile valore dell'immobile (€ 1.800,00 x 288,00 mq) = Euro 518.400,00

Pertanto risulta (Garage):

- Prezzo unitario = Euro 500,00/mq.
- Superficie commerciale = 45,00 mq.

Il più probabile valore dell'immobile (€ 500,00 x 45,00 mq) = Euro 22.500,00

VALORE COMMERCIALE VILLA E GARAGE : Euro 540.900,00

Il valore commerciale sopra stimato (Euro 540.900,00), deve essere adeguato/corretto in base alle seguenti incidenze negative, già trattate precedentemente:

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 33.282,00
---	-------------

La sommatoria delle detrazioni ammonta a € 33.282,00

Euro 540.900,00_– Euro 33.282,00= Euro 507.618,00 arrotondati a

Valore commerciale, piena proprietà, libero: Euro 508.000,00

E' questo il probabile valore di mercato che l'appartamento ed il garage potrebbero avere normalmente trattato, considerando la piena proprietà di 1/1 del bene libero.

VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO

Qualora invece il giudice e le parti decidessero in udienza di procedere alla vendita dei beni oggetto di pignoramento OCCUPATI, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 20% sul valore degli immobili considerati liberi (Euro 508.000,00)

Euro 508.000,00 x 20% = euro 101.600,00

Euro 508.000,00_– Euro 101.600,00 = Euro 406.400,00 arrotondati a

Valore commerciale, piena proprietà, occupato: Euro 406.000,00

11. PREZZO A BASE D'ASTA

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Determinazione prezzo a base d'asta del bene LIBERO

Il CTU, dopo aver considerato le incidenze positive già evidenziate precedentemente e corretta la stima con i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, determina il prezzo a base d'asta, partendo dal valore di mercato libero dei beni e applicando, come specificato dal G.E., un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.

Valore di mercato libero dei beni al netto delle decurtazioni (Costi di regolarizzazione urbanistica e catastali)	€ 508.000,00
Riduzione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.	€ 50.800,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 457.200,00 arrotondati a

Il prezzo a base d'asta dei beni liberi (appartamento + garage), oggetto della procedura esecutiva n. 55/2023 è: **Euro 457.000,00** (Euro quattrocentocinquantasettemila/00).

Determinazione prezzo a base d'asta del bene OCCUPATO

Il CTU, dopo aver considerato le incidenze positive già evidenziate precedentemente e corretta la stima con i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, determina il prezzo a base d'asta, partendo dal valore di mercato dei beni occupati e applicando, come specificato dal G.E., un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.

Valore di mercato libero dei beni al netto delle decurtazioni (Costi di regolarizzazione urbanistica e catastali)	€ 406.000,00
Riduzione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.	€ 40.600,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 365.400,00 arrotondati a

Il prezzo a base d'asta dei beni occupati (appartamento + garage), oggetto della procedura esecutiva n. 55/2023 è: **Euro 365.000,00** (Euro trecentosessantacinquemila/00).

12. APPETIBILITA' DEL BENE

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il bene oggetto della presente esecuzione risulta essere appetibile sia per la zona di ubicazione sia per le caratteristiche interne ed esterne dell'immobile.

Il pignoramento è a carico del [REDACTED] (proprietà 1/1) e riguarda l'intera proprietà di tutto il compendio pignorato.

Le unità immobiliari, oggetto di stima, non sono divisibili.

9. BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

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;

Trattandosi di vendita da privato, la vendita sarà sottoposta a imposta di registro.

13. RIEPILOGO

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

Trattasi di un unico lotto, ma necessita di un riepilogo.

Valore commerciale, piena proprietà, libero: Euro 508.000,00

Prezzo a base d'asta, piena proprietà, libero: Euro 457.000,00

Valore commerciale, piena proprietà, occupato: Euro 406.000,00

Prezzo a base d'asta, piena proprietà, libero: Euro 365.000,00

14. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

14. 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 libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. 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).

Come espressamente richiesto dal Sig. Giudice, la sottoscritta allega tutta la documentazione nel

fascicolo degli allegati ed in file staccati dall'elaborato la tabella riepilogativa, foto interne ed esterne, planimetrie, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate, PEC e verbale di sopralluogo.

15. DEPOSITO

13. 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.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e si impegna per fornire eventuali chiarimenti.

Il CTU effettua, almeno 30 giorni prima della data di udienza, il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. tutto l'elaborato integrale completo di allegati ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto CTU si impegna, altresì, ad inviarne copia dell'elaborato all'esecutata a mezzo raccomandata A/R.

Firenze, 23 dicembre 2023

IL CTU
Arch. Camilla Agnoloni