

TRIBUNALE Ordinario di FIRENZE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. 284/2023/EI

Creditore procedente: R. [REDACTED] C. [REDACTED]
con Avv. Maria Novella Berti

Debitore/esecutato: F. [REDACTED] C. [REDACTED] (prop. quota ½)

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

R. Udienza 09/04/2023

Il sottoscritto geometra Massimiliano Coverini, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze con il n°3755/12 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n°4604, in qualità esperto nominato dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 30/10/2023 (notifica PEC del 31/10/2023), assunto l'incarico con giuramento in modalità telematica in data 04/11/2023, ad espletamento del mandato ricevuto redige la presente

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

In risposta ai seguenti quesiti formulati dal G.E.: "Provveda L'esperto a:

1) *identificare il/i beni/ oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o,*



comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le regioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3) indicare inoltre quali siano gli **estremi dell'atto di provenienza**, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

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

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

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

7) verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene** (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno **cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al



momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dell/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 dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, al fine 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 Art.46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10) Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art.568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendite 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;

12.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:

- una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB: si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15) effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di:

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16) **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 procedente/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 procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

- 04/nov./2023 Giuramento CTU con accettazione incarico nelle modalità previste dalla procedura telematica con relativo deposito tramite PCT tribunale.firenze@civile.ptel.giustiziacert.it; giuramento telematico CTU convalidato in pari data dalla competente Cancelleria.
- 06/nov./2023 Richiesta PEC al legale del creditore procedente per acconto fondo spese liquidato dal G.E.
- 15/nov./2023 Ispezioni c/o B.D. Agenzia Entrate – Territorio per reperire visura planimetrica dell'unità immobiliare oggetto di E.I. (vd. **All.2**).
- 21/nov./2023 Contatti ed inoltre richiesta PEC all'Archivio Notarile Distrettuale di Firenze PEC per info costo copia conforme atto di provenienza (atto c.v. notaio Cirri)
- 27/nov./2023 Contatti e-mail con IVG Firenze per concordare data e orario per effettuare primo accesso congiunto presso immobile oggetto di E.I.
- 28/nov./2023 A seguito di preliminari accordi intercorsi con IVG Firenze, redazione e



spedizione di formale richiesta di primo accesso ai beni oggetto di E.I., mediante lettera raccomandata A.R. n°15055561167-0 del 29/11/2023 indirizzata all'esecutato, con preventiva fissazione di data/orario del sopralluogo per le verifiche di rito, da effettuarsi il 14/12/2023 ore 9,30. Missiva regolarmente ricevuta in data 05/12/2023 (vd. All.9.1) con allegato Foglio notizie per la parte eseguita predisposto dal G.E.. In seguito è emerso che la raccomandata era stata ricevuta [REDACTED] che è comproprietaria e risiede nella stessa abitazione oggetto di E.I.

29/nov./2023 Comunicazioni PEC del CTU indirizzate al Custode Giudiziaro IVG Firenze ed al legale del Creditore procedente con allegata copia della raccomandata spedita al debitore (di cui al punto che precede).

27/dicembre/2022 A seguito della risposta PEC pervenuta dall'Archivio Notarile di Firenze, eseguito bonifico e inoltrato richiesta copia conforme dell'atto di provenienza immobile in comproprietà all'esecutato (atto c.v. notaio G. Cirri rep.25270 del 19/10/1987 - vd. All.6).

14/dicembre/2023 Alla data ed orario prestabiliti, il CTU si è recato in Comune di LASTRA A SIGNA (FI), [REDACTED], per svolgere sopralluogo ricognitivo presso l'immobile oggetto di procedura. Risulta presente la comproprietaria [REDACTED] (proprietaria dell'immobile per quota ½ – creditore procedente) [REDACTED], che consente l'accesso al CTU ed all'incaricato IVG Firenze (Custode giudiziario) per gli accertamenti di rito. Si eseguono rilievi metrici di riscontro e riprese fotografiche attestanti l'attuale stato dei luoghi. Viene stilato verbale 1°accesso agli immobili, firmato per ratifica dalla comproprietaria procedente (vd. All.9.2).

05 e 12/gen./2024 Ispezioni sul sito del Comune di Lastra a Signa per ricerca pratiche edilizio amministrative inerenti la proprietà immobiliare oggetto di esecuzione; inoltre m/c PEC di formale richiesta accesso atti (visura con estrazione copie).

18/gen./2024 Accessi/ispezioni presso Ag. Entrate – Off. Prov.le Firenze Territorio, per reperire visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, ecc. (vd. All.3).

23/gen./2024 A seguito di contatti e mail con UTC Lastra a Signa, acquisite copie scansionate dei procedimenti edilizi agli atti dell'archivio comunale (vd. All.4).

12-14/febb./2024 ispezioni c/o sportello Anagrafe del Comune di Lastra a Signa per reperire Certificato Contestuale di residenza e stato di famiglia esecutato (vd. All.7).

varie date 2024 Indagini di mercato e ricerca di comparabili per la stima dei beni, mediante ricerche su siti specializzati, contatti con operatori di settore immobiliare nella zona d'interesse, nonché attraverso ispezioni al Servizio Pubblicità Immobiliari per reperire atti c.v. stipulati nell'ultimo biennio per immobili "comparabili".

05-06/mar/2024 Ispezioni c/o Agenzia Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare, per aggiornamento ispezioni ipotecarie al sogg. esecutato (vd. All.5).



RISPOSTE AI QUESITI

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI E CONFINI

Risulta oggetto del procedimento di E.I. in epigrafe la **comproprietà pro-quota ½** (un mezzo), di una unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di LASTRA A SIGNA (FI) – E466, rappresentata e censita come segue:

- **u.i.u. per civile abitazione, foglio 31 particella 143 subalterno** [redacted] classata in categoria **A/2** classe 2^a, consistenza 6,0 vani, sup. catastale totale mq.174 (escluse aree scoperte mq.174) rendita catastale di €.433,82; indirizzo via di Carcheri n. [redacted] (p.T-1); dati derivanti da: costituzione del 24/02/1987 prot.n°93806.1/1987 in atti dal 17/01/2000.

L'u.i.u. risulta intestata in giusto conto alla ditta catastale:

- [redacted] (c.f. [redacted]) nato a [redacted] il [redacted], titolare del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con [redacted].
- [redacted] (c.f. [redacted]) nata a [redacted] il [redacted], titolare del diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con [redacted].

I suddetti estremi catastali dei beni in esame corrispondono per identificativi e consistenza con quanto indicato in atto di pignoramento.

Con riferimento alla rispondenza della planimetria catastale censita, si precisa quanto segue: la rappresentazione catastale dell'u.i.u. abitativa NON è conforme con l'attuale stato dei luoghi (vedi difformità indicate al Cap.9 e All.2).

CONFINI:

L'u.i.u. **fg.31 part.143 sub.** [redacted] (abitazione) sul fronte Est confina con piazzale e passaggio a comune (**BCNC fg.31 part.** [redacted]); sul lato Nord confina con resede privato fg.31 part. [redacted] annesso all'u.i.u. fg.31 part. [redacted] (abitazione con resede di altra proprietà); sul lato Ovest confina in parte con la già citata u.i.u. fg.31 part. [redacted] ed in parte con via di Carcheri; sul lato Sud confina in parte con u.i.u. fg.31 part. [redacted] ed in parte con u.i.u. fg.31 part. [redacted].



2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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'immobile in esame risulta sottoposto a procedimento esecutivo immobiliare per atto di pignoramento immobiliare richiesto da [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) residente a Lastra a Signa (FI) in via di Carcheri [REDACTED] (presso l'immobile oggetto di pignoramento), rappresentata e difesa da Avv. Maria Novella Berti (giusto mandato in calce all'atto di precetto a firma dell'Avv. Cristina Mazzoni, quale Amministratore di sostegno della sig.ra [REDACTED], giusta autorizzazione del Giudice Tutelare di Firenze rilasciata in data 08/05/2018 RVG [REDACTED]), nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], in virtù dell'atto di pignoramento immobiliare Rep. [REDACTED] del Tribunale di Firenze, notificato in data 05/10/2023.

Verbale di Pignoramento Immobili del 17/09/ [REDACTED] Rep. [REDACTED] (Ufficiale Giudiziario – UNEP della Corte d'Appello di Firenze), trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Firenze in data [REDACTED] al n° [REDACTED] del **Registro particolare** e n° [REDACTED] Registro Generale; a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo), sugli immobili: U.I.U. abitazione di tipo civile C.F. Comune LASTRA A SIGNA (FI) **foglio 31 part.143** [REDACTED], cat.A/2, cons. 6,0 vani, via di Carcheri [REDACTED] (p.T-1).
Per completezza si rimanda alla documentazione (atto di pignoramento, ecc.) depositata agli atti del fascicolo telematico del procedimento.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

L'unità immobiliare in oggetto di E.I. è pervenuta fra maggior consistenza in comproprietà per la quota di 1/2 al soggetto esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]) e per la residua quota di 1/2 di



comproprietà alla Sig.ra [REDACTED] (creditore precedente), coniugi in comunione legale dei beni, per acquisto fattone dalla sig.ra [REDACTED] (n. a [REDACTED] il [REDACTED]), in virtù di:

- **atto pubblico di compravendita** a rogiti del notaio Giovanni CIRRI di Firenze in data 19/10/ [REDACTED] Rep. [REDACTED] registrato a Firenze il 26/10/ [REDACTED] al n° [REDACTED], trascritto a Firenze in data [REDACTED] al Reg. Particolare n° [REDACTED] e R.G. n° [REDACTED] (vd. All.6 – copia conforme atto c.v. richiesta e reperita in corso di oo.pp. dallo scrivente esperto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Firenze).

I beni oggetto della compravendita sono così descritti in atto "appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Lastra a Signa, località Il Chiuso, via Carcheri [REDACTED], su piani due e vani quattro così disposti: piano terreno, ingresso-soggiorno, cucina-pranzo; al piano ammezzato, bagno-wc e al piano primo due camere fra loro comunicanti (u.i.u. derivante da denuncia NCEU prot.040022 del 24/02/1987); appezzamento di terreno posto nelle immediate vicinanze del fabbricato di circa mq.600 (*), nonché la quota di comproprietà in ragione di un quarto (1/4) del piazzale e passaggio a comune del fabbricato" (**).

(*) Appezzamento di terreno censito al C.T. di Lastra a Signa, sul foglio 31 dalla particella [REDACTED] qualità uliveto vigneto di mq 600). **NB: attualmente la particella [REDACTED] risulta soppressa per variazioni mappali (derivanti da Frazionamento del 16/04/2018 n.FI0049137) ed il lotto di terreno è ora rappresentato e censito al C.T. di Lastra a Signa (E466) come segue:**

- foglio 31 particella [REDACTED] qualità Uliveto Vigneto cl.3 superficie 555mq;
- foglio 31 particella [REDACTED] qualità Uliveto Vigneto cl.3 superficie 45mq.

Con intestatari [REDACTED] e [REDACTED] (diritti da verificare).

Si precisa che in ogni caso il lotto di terreno (600mq) NON risulta oggetto di pignoramento, per cui escluso dal procedimento 284/2023/EI.

(**) Con riferimento alle parti a comune "piazzale e passaggio comuni" compravendute per quota condominiale in ragione di un quarto, sono indicate in



atto seguenti dati catastali: foglio 31 particella 243 (di mq.5, censita al C.T. con qualità Uliveto vigneto cl.3) e particelle 247, 249 e 259 (iscritte alla partita "1").

NB: si segnala che a seguito di variazioni mappali, risultano allo stato variati anche alcuni identificativi delle citate parti a comune (BCNC).

In precedenza i beni erano pervenuti alla parte venditrice [REDACTED] con atto ricevuto dal notaio Carlo Beltrandi in data 11/04/1980 registrato a Firenze il 28/04/1980 al n.4995 e trascritto a Firenze in data 07/05/1980 al n.7712.

Per completezza e maggior dettaglio si rimanda al certificato ipotecario agli atti del fascicolo del procedimento esecutivo, nonché alla copia dei citati atti di provenienza reperiti da questo studio in corso di oo.pp. (vd. All.6).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Risulta oggetto del procedimento esecutivo la quota indivisa di un mezzo (1/2) della proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, facente parte di un più ampio complesso immobiliare di vetusta costruzione, ex convento con annessi agricoli, ubicato nel territorio aperto del Comune di Lastra a Signa (FI), in via di Carcheri [REDACTED] - località Carcheri.

Trattasi di porzione immobiliare in un borghetto denominato "Il Chiuso di Carcheri" attualmente suddiviso in quattro unità abitative, un magazzino e relativi accessori. Nella fattispecie l'unità in esame deriva da frazionamento e recupero edilizio con cambio di destinazione a civile abitazione legittimato con istanza di condono edilizio ex Legge 47/1985 di cui si riferisce ne seguente *Capitolo 9*).

L'immobile ha struttura in muratura di forte spessore, solai intermedi con struttura in legno e laterizio, tetto a falde inclinate con orditura lignea, scempiato parte in legno e parte in piastrelle di cotto e soprastante manto di copertura in coppi e tegole. Le partizioni interne in muratura presentano intonaci di tipo tradizionale e finitura liscia al



piano primo, mentre al piano terreno le pareti sono intonacate a pidocchino ed ampie porzioni presentano rivestimenti interni con perline in legno.

Segue descrizione specifica dell'**abitazione** composta da cinque (5) vani distribuiti su due livelli, oltre bagno-wc (al p. ammezzato), disimpegno e ripostiglio sottoscaia.

Dal piazzale carrabile a comune, interno rispetto alla pubblica via di Carcheri, si raggiunge l'abitazione in esame distinta dal civico [REDACTED] con ingresso caratterizzato da ampio infisso in metallo e vetro individuato al di sotto di una tettoia in aggetto con struttura tradizionale.

La vetrata d'ingresso da accesso direttamente al soggiorno di discrete dimensioni e caratteristiche particolari; nella prima parte (mq.34,10) il vano con copertura a falda inclinata si sviluppa a tutta altezza (Hmin=2,50m e Hmax=3,65m), più avanti sono presenti tre gradini a scendere in prossimità dell'abbassamento del soffitto, dovuto alla presenza di un mezzanino che accoglie in bagno-wc. La seconda parte di vano con altezza utile ridotta a poco più di due metri svolge la funzione di disimpegno (mq.13,50) di collegamento al ripostiglio (sottoscaia), nonché al seguente doppio locale destinato a cucina-tinello (mq.39,50), con altezza utile di 2,75m ed aerilluminazione naturale tramite due finestre rivolte sulla via di Carcheri.

Sul lato sinistro dell'ingresso soggiorno (per chi entra nell'abitazione) è presente la scala interna di collegamento alle camere individuate al piano primo, passando dal mezzanino ove è stato ricavato il bagno-wc (mq.11,35) sottotetto (in proiezione di sottostante disimpegno nel soggiorno).

Dal disimpegno all'ammezzato, superati pochi altri gradini si raggiunge il piano primo ove completano l'abitazione due vani ad uso camera da letto (rispettivamente di mq 17,15 e mq.19,50 ca.); la più grande sarebbe accessibile attraverso la prima (di passo), ma allo stato attuale sono rese indipendenti da un disimpegno individuato con l'inserimento di una parete in cartongesso (vd. **All.2** planimetrie stato di rilievo; **All.2.bis** stato sovrapposto con evidenziate le difformità riscontrate).



Le finiture interne dell'abitazione contemplano pavimenti in monocottura vari formati e colori montati a squadra; il servizio igienico ha pavimenti di colore bianco montati in diagonale ed è privo di rivestimenti ceramici perimetrali; gli accessori igienico-sanitari in dotazione sono lavabo, bidet, wc e doccia, di tipo standard. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno provviste di vetro-camera, con persiane esterne in legno verniciato; l'infisso d'ingresso è in metallo e vetro, mentre le porte interne sono in legno del tipo a doppia formella con laccatura al naturale.

La dotazione impiantistica contempla riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano posizionata all'interno del servizio igienico al piano ammezzato, rete di distribuzione interna sottotraccia e termosifoni in alluminio dislocati nei vari ambienti; impianti idro-sanitario e impianto elettrico e tv, sottotraccia con placche e apparecchi di tipo standard (vd. **AII.1** foto). In linea generale le condizioni di conservazione dell'immobile possono ritenersi normali pur risultando necessari interventi di ordinaria manutenzione e ammodernamento anche degli impianti risalenti a metà anni ottanta. Nella vendita saranno compresi anche la comproprietà pro-quota delle parti condominiali come per legge, uso e consuetudine.

Per specifiche sulla situazione edilizio-urbanistica dei beni si rimanda al seguente *Capitolo 9*) della perizia (vd. **AII.4**), mentre riguardo la rappresentazione catastale si è già riferito ai *Capitoli 1) - 2) e 3)*, vd. **AII.2**) e **AII.3**).

Segue tabella di riepilogo consistenza immobile:

	consistenza immobiliare	S.U. (mq.)	Coeff.	Sup. Omogenizzata
	Abitazione p.T-AMM-1° =	140,35	1,00	140,35
Totale Sup. Utile calpestabile =				140,35

Superficie commerciale (Sup. Interna Lorda) = mq.154,40.

Superficie catastale mq.174 (u.i.u. Lastra a Signa fg.31 part.143 XXXXXXXXXX).



5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Se libero o occupato dal debitore (allegare certificato di residenza).

Se occupato da terzi, a che titolo: segnalare l'esistenza di eventuale contratto avente data certa anteriore al pignoramento; verificare la data di registrazione e quella 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.

L'unità abitativa oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, alla data del sopralluogo svolto da questo CTU assieme al custode giudiziario, è risultata occupata e nel pieno possesso dalla [REDACTED], titolare del diritto di proprietaria per ½ (un mezzo) ivi residente.

Per effetto della Sentenza n° [REDACTED] Cronologico n° [REDACTED] del 26/03/2012 (dep. in cancelleria il 27/03/2012) Tribunale di Firenze (R.G. [REDACTED]), [REDACTED] (creditore procedente nell'esecuzione immobiliare in epigrafe) risulta separata giudizialmente [REDACTED] (ex coniuge - debitore esecutato) - vd. **All.8** Sentenza di separazione che non risulta trascritta al Servizio Pubblicità Immobiliare.

In occasione dell'accesso svolto in data 14/12/2023 la procedente [REDACTED] ha riferito che l'ex marito comproprietario esecutato NON abita più nell'immobile in esame.

Durante le oo.pp. sono stati richiesti e reperiti presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Lastra a Signa, *Certificato Cumulativo di Residenza e Stato di famiglia*, ai nominativi di entrambi i soggetti esecutato e creditore (vd. **All.7**), da cui emerge una situazione NON ancora variata a seguito della separazione giudiziale.

Di seguito le risultanze anagrafiche di residenza dell'esecutato:

[REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED],

risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

- [REDACTED] (nato il [REDACTED]);
- [REDACTED] (nata il [REDACTED]).

risulta iscritto all'indirizzo: via di Carcheri [REDACTED] – Comune Lastra a Signa (FI).

Vedi Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia, del 14/02/2024 (**All.7**).

Dalle verifiche svolte in corso di oo.pp. l'immobile è abitato e nella DISPONIBILITA' a pieno titolo dalla creditrice procedente [REDACTED] (comproprietaria per ½).



6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

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..

Gli accertamenti svolti in corso di oo.pp. NON hanno portato ad evidenziare l'esistenza di altri gravami o vincoli sugli immobili ad eccezione delle formalità specificate nel successivo Capitolo 7).

7) ESISTENZA DI FORMALITÀ – trascrizioni pregiudizievoli

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

A fronte della Certificazione Notarile (resa dal Notaio Elena Santalucia di Firenze in data 25/10/2023) che attesta la situazione ipotecaria e catastale degli immobili -agli atti del fascicolo del procedimento in epigrafe- e delle risultanze ottenute da quest'ufficio mediante aggiornamento di ispezione ipotecaria svolta presso Agenzia Entrate - Direzione provinciale di Firenze - Servizio Pubblicità Immobiliare, qui di seguito si elencano le formalità gravanti sull'immobile oggetto di E.I.

L'immobile in esame risulta gravato dalle formalità di seguito indicate:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Particolare n° [REDACTED] e R.G. n°7147 di Verbale Pignoramento immobili Rep.1340 del [REDACTED] Ufficiale Giudiziario – UNEP della Corte d'Appello di Firenze), a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo), dell'u.i.u. abitazione civile C.F. Comune Lastra a Signa (FI) foglio 31 part.143 [REDACTED]



- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Particolare n° [REDACTED] e R.G. n° [REDACTED]
Verbale Pignoramento Immobili del [REDACTED] Rep. [REDACTED] (Ufficiale Giudiziario – UNEP della Corte d'Appello di Firenze), **a favore** di [REDACTED] (c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED] - c.f. [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo), dell'u.i.u. abitazione civile C.F. Comune Lastra a Signa (FI) **foglio 31 part.143 [REDACTED]**.

Per completezza e maggior dettaglio si rimanda al "CERTIFICAZIONE STORICO IPOTECARIA" rilasciata dal Notaio Elena Santalucia il 25/10/2023 esaminati i registri catastali ed immobiliari estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio.

A conclusione degli accertamenti svolti in corso di oo.pp. è stato eseguito aggiornamento di ispezione ipotecaria al nominativo del soggetto esecutato, vd. **All.5 "Ispezione n°T170058 del 06/03/2024"**, da cui **NON** emergono ulteriori formalità gravanti sull'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

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

Con riferimento alle spese fisse di gestione/manutenzione condominiale ed eventuali quote pregresse non pagate, in corso di oo.pp. non è emerso esservi alcun amministratore pro-tempore designato, né l'esistenza di tabelle millesimali.

Ciò detto, si evidenzia che dall'atto di compravendita notaio Cirri del [REDACTED] Rep. [REDACTED] (vd. All.6), riguardo comproprietà parti a comune viene indicata la quota di comproprietà in ragione di un quarto di "**piazzale e passaggio comuni**" (fg.31 particelle 247, 249, 259 e 243).



Nei corso delle oo.pp. NON sono state rese note spese fisse di gestione annuale, né sono emerse situazioni debitorie e/o vincoli di natura condominiale.

In ogni caso, se vi fossero oneri condominiali non saldati dall'odierna proprietà, resterebbero a carico dell'acquirente (per quota ½) solo gli oneri condominiali relativi alle due ultime annualità, a decorrere dalla data di assegnazione.

9) VERIFICHE DI REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA dell/i bene/i

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

L'unità immobiliare in esame è porzione di più ampio fabbricato edificato in epoca largamente anteriore al 1°/09/1967, originariamente destinato ad uso agricolo.

Le specifiche indagini svolte all'ufficio edilizia urbanistica del Comune di Lastra a Signa (FI) con riferimento all'immobile in esame, hanno evidenziato l'esistenza agli atti dell'archivio comunale dei seguenti procedimenti edilizio-amministrativi:

- Istanza di Condono Edilizio ex Art.35 L.47/1985 presentata da [REDACTED] al Comune di Lastra a Signa in data 30/05/1986 prot.8987 (pratica n°1410), definita con il rifascio della Concessione edilizia in sanatoria n°2707 del 18/04/2005 per "cambio di destinazione da rurale a civile abitazione con ristrutturazione, costruzione di tettoia sulla porta d'ingresso";

Le ricerche esperite agli atti comunali non hanno evidenziato l'esistenza di altre pratiche edilizie e/o comunicazioni per attività inerenti l'immobile in oggetto, né di asseverazioni o permessi di agibilità/abitabilità rilasciati per l'immobile medesimo.



Con riferimento alla legittimità e/o commerciabilità dell'unità immobiliare oggetto della presente, si precisa che dal confronto effettuato fra lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo ed i grafici allegati alla citata sanatoria edilizia (vd. **All.4**) che costituiscono lo stato di legittimità, **si è potuto constatare l'esistenza di alcune difformità** qui di seguito elencate e descritte:

- a) il bagno-wc, individuato al piano ammezzato, è attualmente provvisto di aereo-illuminazione diretta tramite lucernario apribile a tetto (dim. m. 1,25x0,90; il lucernario non risulta rappresentato nei grafici della sanatoria edilizia, indi da ritenersi illegittimo;
- b) al piano primo è stata realizzata una tramezzatura in cartongesso per individuare un corridoio-disimpegno che rende indipendenti le due camere da letto; diversamente dalla situazione risultante dai grafici della pratica condono (situazione legittima), così come dalla planimetria catastale censita, ove la prima camera risulta di passo per accedere all'altra camera.
- c) al piano terreno, nella porzione di vano soggiorno a ridotta altezza, è presente un muretto baso fra il pilastro e la parete destra, che non risulta dai grafici allegati alla pratica di condono edilizio definita (rappresentante lo stato di legittimità).

PROCEDURE E COSTI DI SANATORIA

Come detto, le differenze sopra descritte si evidenziano rispetto allo stato legittimo risultante dalla sanatoria edilizia (ex condono) e dalla planimetria catastale censita per l'u.i.u.; tutte opere che la comproprietaria (creditrice procedente) ha indicato essere state realizzate nel periodo immediatamente seguente all'acquisto.

Stante l'ubicazione dell'immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/1939, per l'eventuale sanatoria delle difformità, che al di là delle semplici modifiche interne evidenziate ai punti **b)** e **c)** comprendono anche variazioni nell'aspetto esteriore dell'immobile (inserimento di lucernario a tetto - punto **a)**, allo stato si prevede la necessità di depositare **Attestazione di Conformità In Sanatoria** procedura soggetta a sanzione edilizio-amministrativa di €1.000,00, diritti di segreteria comunali €150,00 e bolli (n.3 marche da €16, di cui una sulla richiesta e due



occorrenti al rilascio della sanatoria); previa altresì la verifica di compatibilità paesaggistica per le modifiche esterne. Oltre ai citati costi di sanatoria devono essere considerate le spese tecniche, ossia i compensi professionali del tecnico incaricato per istruire la pratica, previa rilievi e restituzione grafica dell'immobile nei tre stati previsti, relazione tecnica, doc. fotografica, compilazione modulistica regionale, ecc. oltre alla redazione e deposito telematico di variazione catastale DoCFa per esatta rappresentazione grafica con tributi/diritti catastali €/uiu 50,00.

Per compensi tecnici spettanti al professionista incaricato di redigere procedimento edilizio e procedura catastale DoCFa, si stimano occorrenti:

onorari professionali	€ 2.500,00 +
spese generali 10%	€ 250,00 =
Imponibile	€ 2.750,00 +
c.a.p. 5%	€ 137,50 =
Totale imponibile =	€ 2.887,50 +
IVA 22%	€ 635,25 +
diritti catastali € 50 x u.i.u. =	€ 50,00 =
Totale spese tecniche =	€ 3.572,75

Riepilogo COSTI per Attestazione di Conformità in sanatoria:

Sanzione amministrativa =	€ 1.000,00 +
marche da bollo n°3 x 16,00 =	€ 48,00 +
Diritti segreteria comunali =	€ 150,00 +
Totale costi sanatoria =	€ 1.198,00

TOTALE STIMA COSTI = € 4.770,75

In alternativa sarà indispensabile provvedere alla riduzione in pristino delle opere illegittime per ricostituire lo stato di legittimità. In tal caso per ripristinare la situazione di legittimità derivante dall'istanza di condono definitiva con la C.E.S. n°2707 del 18/04/2005, dovrà essere ottemperato come segue:

- Rimozione del lucernario a tetto nel bagno e ripristino integrità copertura;
- Demolizione del divisorio-cartongesso nella camera eliminando disimpegno;
- Demolizione del muretto basso in fondo a destra nel soggiorno.

Nella seconda ipotesi sopra illustrata (riduzione in pristino delle opere illegittime), si stima congruo un importo di €3.000,00 onnicomprensivo per le indicate demolizioni/rimozioni di cui ai punti a) b) c) ed opere correlate.



In definitiva si ritiene che in vi cautelativa debba essere DECURTATA, in cifra tonda, la somma di € 4.800,00 dal valore di stima degli immobili oggetto di E.I., ossia la maggiore fra le due alternative spese indispensabili e/o funzionali al conseguimento della legittimità urbanistica e catastale dell'unità abitativa.

L'unità immobiliare in esame può comunque ritenersi commerciabile.

10) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (sia libero che occupato)

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

Il valore di mercato dei beni in esame si individua con procedimenti di stima sintetico-comparativa, previa definizione della consistenza immobiliare ed indagini di mercato volte ad individuare il più idoneo prezzo unitario.

La consistenza dell'unità immobiliare è calcolata analiticamente, sulla scorta di rilievi metrici assunti in sede di sopralluogo, integrati con misurazioni grafiche desunte dai grafici reperiti presso la P.A. per definire, in primo luogo le superfici utili di ogni singolo ambiente e la superficie lorda immobiliare, quindi la superficie omogeneizzata (commerciale) mediante applicazione di coefficienti di adeguamento (convenzionalmente utilizzati) per il ragguaglio di accessori e di eventuali pertinenze esclusive.

Valore di mercato: - il regolamento (EU) n.575/2013 definisce all'art.4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."*

Indagini di mercato immobiliare: per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, quest'ufficio ha svolto accurate indagini di mercato per zona di ubicazione, individuando -su stampa specializzata e siti internet degli operatori di settore- vari annunci di vendita attualmente pubblicati per immobili comparabili/assimilabili a quello in interesse per tipologia edilizia, destinazione, dimensioni, dotazioni ecc. L'analisi dei diversi prezzi di vendita richiesti negli annunci selezionati ha prodotto uno spettro di valori unitari piuttosto variegato, con differenze



anche sensibili fra i beni più o meno "comparabili" presenti sul mercato, utili ai fini cognitivi generali riguardo i prezzi mediamente richiesti per altri immobili simili, comunque non utilizzabili per la comparazione diretta, stante l'impossibilità di verificare alcune peculiari caratteristiche, esatta consistenza, condizioni e soprattutto il reale prezzo di vendita che potrà essere spuntato al termine delle trattative.

I dati così raccolti forniscono comunque valide indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare nel periodo di studio. Dovendo riferirsi a dati certi si reputa anche utile tenere presenti le quotazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare di Ag. Entrate - Territorio), ossia i Valori Unitari (minimi e massimi) pubblicati con riferimento al **2023/ I semestre** -ultimo studio disponibile- per il **Comune di LASTRA A SIGNA, fascia suburbana, zona Carcheri - La Ginestra (E3)**, per immobili tipologia **RESIDENZIALE**, stato di conservazione normale.

Ciò premesso, di seguito si elencano i v.u. O.M.I. pubblicati per le tipologie edilizie in esame, espressi in euro al metroquadro di superficie lorda.

Tipologia immobile Residenziale	V.U. mercato min.	V.U. mercato max
<i>Lastra a Signa, fascia suburbana, zona Carcheri - La Ginestra</i>	€/mq	€/mq
ABITAZIONI CIVILI	1600	2100
ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	1150	1600
BOX AUTO	750	1100

Ovviamente, al momento della scelta dei valori unitari utilizzati per la stima a valore di mercato, si deve sempre tener conto di correttivi specifici adeguati alle particolari caratteristiche estrinseche/intrinseche dell'immobile ed alle rilevate condizioni manutentive in precedenza illustrate, nonché della rilevanza commerciale che può essere attribuita all'immobile specifico.

In ogni caso per assumere "dati certi" in ordine agli effettivi prezzi di vendita praticati/dichiarata in recenti compravendite, quest'ufficio ha svolto specifica ispezione al Servizio di Pubblicità Immobiliare per individuare e reperire titoli telematici di atti pubblici di c.v. riguardanti la vendita di immobili "comparabili" ai sujet in esame.

Sono così state individuate ed esaminate una serie di vendite di immobili simili per caratteristiche/dimensioni e area geografica di ubicazione del soggetto di stima.



Qui di seguito si riportano gli estremi degli atti ed i relativi dati salienti:

estremi Atto C.V. di immobili comparabili		descrizione	Consistenza immobili e prezzo dichiarato in atto		
comparabile A			Sup.Omog.		
Atto C.V. notaio G. Cerbioni in Lastra a Signa	Rep.17552 del 15/06/2023 - trascritto a Firenze R.Part.19435 del 27/06/2023	Abitazione in Lastra a Signa (FI), via degli Oleandri ... terratetto a schiera ... composto al p.T da due vani compr cucina, bagno, ingr, disimp, terrazzi; oltre resede esclusivo; al p.1° da tre vani, bagno, disimp, rip. e terrazzi; soffitta al p.2°. Garage al p. seminterrato.	mq	177,00	€ 367.500
comparabile B			Sup. Omog.		
Atto C.V. notaio G. Mattera in Prato	Rep. 89614 del 02/10/2023 - trascritto a Firenze R.Part.28648 del 05/10/2023	Abitazione in Lastra a Signa (FI), via A. del Pollaiolo ... terratetto disposto su due piani collegati da scala interna e composto al p. T da tre vani (compr cucina) oltre accessori, resede esclusivo su due lati e al p.1° da due vani oltre acc. Posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione.	mq	148,00	€ 357.300
comparabile C			Sup. Omog.		
Atto C.V. notaio P. Marino in Firenze	Rep. 64888 del 07/12/2021 - trascritto a Firenze R.Part.37447 del 14/12/2021	Immobile uso civile abitazione in Scandicci, loc. Barbigliano, via di Roveta ... libero su 2 lati, costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato ...	Mq	147,00	€ 338.000

Procedimento di stima – Market Comparison Approach (MCA)

Il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica, pluriparametrica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si applica dunque la procedura MCA eseguendo il confronto dei tre comparabili in precedenza selezionati con l'immobile "soggetto di stima":



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Soggetto di Stima
Prezzo di mercato	367.500,00	357.300,00	338.000,00	-
Data (mesi)	8	4	26	0
Superficie Principale S ₁ (m ²)	143,0	142,0	147,0	154,4
Balconi BAL (m ²)				
Cantina CAN (m ²) e/o Garage (m ²)	68	12	0	0
Servizio SER (n)	2	1	2	1
Livello di piano LIV (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione STM (n)	3	3	3	1
Rilevanza commerciale	0	1	1	1
Superficie ragguagliata	177,0	148,0	147,0	154,4

Indici mercantili

Indice-informazione	
Saggio annuale rivalutazione/svalutazione prezzo	0,02
Rapporto mercantile dei balconi	0,2
Rapporto mercantile di cantina, soffitta, garage	0,5
Saggio del livello di piano	0,1
Costo di ricostruzione a nuovo del servizio (euro)	8.000,00
Vetusta del servizio (anni)	15
Vita utile del servizio (anni)	15
Costo di intervento per passaggio di stato (euro)	€ 45.000,00
Rilevanza commerciale %	12

Analisi dei prezzi marginali

Data (DAT): il saggio mensile è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno - il prezzo marginale è espresso in termini percentuali;

$$P_A(DAT) = 367.500,00 \times 0,02 / 12 = 612,50 \text{ €/mese}$$

$$P_B(DAT) = 357.300,00 \times 0,02 / 12 = 595,50 \text{ €/mese}$$

$$P_C(DAT) = 338.000,00 \times 0,02 / 12 = 563,33 \text{ €/mese}$$

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale;

$$P_A(S1) = 367.500,00 / 177 = 2076,27 \text{ €/m}^2$$

$$P_B(S1) = 357.300,00 / 148 = 2414,19 \text{ €/m}^2$$

$$P_C(S1) = 338.000,00 / 147 = 2299,32 \text{ €/m}^2$$

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità;

$$p(S1) = 2076,27 \text{ €/m}^2$$

Servizio (SER): il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato:

$$p(SER) = 8000,00 \times (1 - 10/10) = 8.000,00 \text{ €}$$

Stato di manutenzione (STM): il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento:

$$p(STM) \text{ (da 1 a 2)} = 45.000,00 \text{ €}$$

Segmento di mercato (SM): il prezzo marginale è posto pari alla percentuale rilevata dagli indici di zona:

$$p(SM) = 12,00$$



Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato	367.500,00	357.300,00	338.000,00
DAT (mesi)	$(0 - DATA_A) \times P_A(DAT) =$	$(0 - DATA_B) \times P_B(DAT) =$	$(0 - DATA_C) \times P_C(DAT) =$
	4.900,00	2.382,00	14.046,87
S1 (m ²)	$(S_{SS} - S_A) \times p(S1) =$	$(S_{SS} - S_B) \times p(S1) =$	$(S_{SS} - S_C) \times p(S1) =$
	-46.954,87	13.256,99	15.333,26
BAL (m ²)			
CAN (m ²)			
SER (n)	$(SER_{SS} - SER_A) \times 6.000,00 =$	$(SER_{SS} - SER_B) \times 6.000,00 =$	$(SER_{SS} - SER_C) \times 6.000,00 =$
	-8.000,00	0,00	-8.000,00
LIV (n)	$(LIV_{SS} - LIV_A) \times \% =$	$(LIV_{SS} - LIV_B) \times \% =$	$(LIV_{SS} - LIV_C) \times \% =$
	0,00	0,00	0,00
STM (n)	$(STM_{SS} - STM_A) \times \text{€} =$	$(STM_{SS} - STM_B) \times \text{€} =$	$(STM_{SS} - STM_C) \times \text{€} =$
	-90.000,00	-90.000,00	-90.000,00
Rilevanza Commerciale	$(SM_{SS} - SM_A) \times \% =$	$(SM_{SS} - SM_B) \times \% =$	$(SM_{SS} - SM_C) \times \% =$
	44.100,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	271.545,13	282.938,99	289.979,93

Determinazione del più probabile valore di mercato:

Il valore di mercato del Subject è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

SINTESI di STIMA (subject) = € 274.800,00

Prezzo marginale € /mq 1.780,00

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta:

d% =	4,80	< 5%
------	------	------

In conclusione quello che si reputa il più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia si stima in **€ 274.800,00** (euro duecentosettantaquattromilaottocento/00) riferito alla piena proprietà dell'immobile LIBERO.

Da tale valore di stima dovranno però essere detratte le somme calcolate/stimate al precedente Capitolo 9, per "costi di sanatoria" o alternativi "costi di riduzione in pristino", stimati in via cautelativa in **€ 4.800,00**.

Applicando la detrazione dell'importo indicato, si ottiene un **VALORE netto di STIMA di € 270.000,00** (euro duecentosettamila/00).



Risulta però oggetto di pignoramento (e di E.I.) la quota indivisa di ½ della proprietà e, nondimeno, come illustrato in precedenza, l'unità immobiliare in esame risulta OCCUPATA A PIENO TITOLO dal creditore precedente (vd. Cap.5).

In ragione dunque della quota di proprietà indivisa e dello stato di occupazione dell'immobile il prezzo di vendita all'attualità della quota indivisa di ½ (un mezzo), si determina applicando, alla metà del valore definito per l'intero, un **minimo abbattimento percentuale nell'ordine del 5% circa**, per cui il più probabile valore della quota ½ dell'ulu occupata è di €128.000,00 (euro centoventottomila/00).

11) DETERMINAZIONE DEL 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.

Tenuto conto delle condizioni particolari cui sono sottoposte le vendite all'asta o incanto pubblico, ferma restando il suddetto valore di mercato dei beni, **si suggerisce di applicare correttivo in diminuzione del 10%** ottenendo quindi:

Valore stima immobile (piena proprietà - immobile libero) =	€ 270.000/00
<u>Valore quota indivisa ½</u> (immobile libero) =	€ 135.000/00
<u>Valore quota indivisa ½ appartamento occupato</u> =	€ 128.000/00
Decurtazione del 10% =	-€ 12.800/00
Prezzo a BASE d'ASTA (IMMOBILE OCCUPATO) =	€ 115.200/00
in lettere euro centoquindicimiladucento/00.	

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;



L'immobile oggetto di E.I. (abitazione) risulta pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di proprietà intestata al soggetto esecutato, mentre della residua quota di proprietà $\frac{1}{2}$ (un mezzo) è titolare il soggetto creditore procedente.

Data la particolare conformazione dell'immobile, non risulta attuabile con interventi di semplice realizzazione un ipotetico frazionamento in due lotti; ammesso che si riesca ad individuare una soluzione progettuale che soddisfi tutti i requisiti minimi richiesti dalle normative vigenti per frazionare in due unità, si ritiene che i costi necessari risulterebbero di incidenza notevole (opere edili, impiantistiche, finiture, spese tecniche, oneri urbanistici, ecc), opzione quindi non perseguibile nel caso di specie tenuto conto anche dell'importo a debito dell'esecutato.

Per quanto sopra NON si procede alla formazione di due lotti separati.

12.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.

Il regime impositivo di vendita sarà soggetto ad imposta ordinaria di registro.

13) RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

-riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)

Benché l'immobile oggetto di E.I. non risulti di proprietà esclusiva del soggetto esecutato (per la residua quota $\frac{1}{2}$ di proprietà risulta titolare l'ex moglie [REDACTED] [REDACTED] creditore procedente), NON risulta percorribile e/o utile procedere alla formazione di più lotti, anche in ragione dell'ammontare del debito.

La vendita all'incanto riguarderà quindi la **proprietà indivisa per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della u.i.u.** trattata in perizia.

L'appartamento costituisce abitazione di residenza del creditore procedente (già comproprietario per $\frac{1}{2}$ quota indivisa) che ne detiene il pieno possesso.

L'immobile in esame è dunque da ritenersi OCCUPATO a pieno TITOLO dalla creditrice procedente che è comproprietaria della residua quota di $\frac{1}{2}$.



Ritenendo bene e fedelmente espletato l'incarico ricevuto, si rimette la presente consulenza tecnica d'ufficio e relativi allegati (composti dagli occorrenti elaborati tecnici prodotti da quest'ufficio e la documentazione raccolta presso la P.A. nel corso delle operazioni peritali).

Lo scrivente tecnico resta in ogni caso a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento o supplemento d'incarico. Si ringrazia per la stima accordata e con l'occasione si porgono deferenti ossequi.

Firenze, 7 marzo 2024

Geom. Massimiliano Coverini



ALLEGATI :

- 1) Fascicolo fotografico: riprese esterne/interne (n°22 foto, raccolte in 10 pg.).
- 2) Grafici planimetrici stato attuale di rilievo CTU (sc. 1:100);
- 2.bis) planimetrie stato sovrapposto per evidenziare le difformità rilevate (1:100).
- 3) documentazione catastale del/i bene/i:
 - 3.1) visura storica u.i.u.
 - 3.2) planimetria catastale u.i.u.
 - 3.3) elenco subalterni del complesso.
 - 3.4) elaborato planimetrico del complesso.
 - 3.5) estratto di mappa catastale.
- 4) procedimenti edilizi riguardanti l'immobile:
 - Condono ex L.47/1985, pratica n°1410 prot.8987 del 30/05/1986 – C.E. in sanatoria n°2707 del 18/04/2005.
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie:
 - Ispezione ipotecaria al soggetto esecutato n°T170058 del 06/03/2024.
- 6) Copia conforme atto di provenienza beni in comproprietà all'esecutato:
 - Atto c.v. notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] copia conforme reperita c/o Archivio Notarile Distrettuale di Firenze).
- 7) Certificato contestuale (stato di famiglia e residenza) esecutato.
- 8) Sentenza n° [REDACTED] 2 Cronol. n° [REDACTED] 2 Tribunale di Firenze (R. [REDACTED] 0) - separazione giudiziale dei coniugi [REDACTED].
- 9) **Tabella Riepilogativa** del lotto unico (pg.2), completa di allegati:
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i (fascicolo foto, come **All.1**);
 - grafici planimetrici raffiguranti l'immobile (come **All.2**);
 - 9.1) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (racc. A/R n°15055561167-0 del 29/11/2023, avviso ricevimento in data 05/12/2023);
 - 9.2) verbale di 1°accesso all'immobile IVG con CTU (14/12/2023).
- 10) copia **Perizia Ctu** EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne e interne dei beni, planimetrie e documenti.

