

=== TRIBUNALE di FIRENZE ===

(Terza sezione - ordinario civile)

Esecuzioni Immobiliari

= PROCEDIMENTO ESECUTIVO: R.G.E. : n°. 331 / 2023 =

parti :

contro:

-----***-----

Giudice Esecutivo: Dott.ssa Giovanna Mazza

CTU : Dott. Arch. Fabio Braccianti

-Prossima Udienza : 28/01/2025- ore 10,30

===== *** =====

oooooooooooooooooooo

CTU : PERIZIA DI STIMA

VERSIONE EPURATA

Dott. Arch. Fabio Braccianti

Studio Braccianti - *MasterPlan*

Lungarno Bruno Buozzi,6/8 - 50055 Lastra a Signa (Firenze)

tel.055 8735321 - cell.:329 9546103

pec : fabio.braccianti@pec.architetfirenze.it - e-mail : master-plan@libero.it

RELAZIONE del CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Perizia di stima):

Premessa:

Illustrissimo **Giudice Esecutivo Dott.ssa Giovanna Mazza**, il sottoscritto **CTU: Dott. Arch. Fabio Braccianti**, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n.3.906 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con il n.4.176, veniva da Lei incaricato, in sede di udienza, in data 28/06/24 per il procedimento esecutivo : R.G.E. n.331/2023, con quesito per perizia di stima, con accettazione d'incarico in data:02/07/24 e quindi, gli venivano ordinati i seguenti **quesiti** (come da verbale di giuramento dell'esperto) ,
ovvero :

"-1. Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformita' tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico , piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando , in caso di difformita':
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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile , se vi e' 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 dovra' sostenere i costi e autorizzazione del Giudice , proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto , provvedendo, in caso di difformita' sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unita' 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 cio' risulti catastalmente impossibile,evidenziare le ragioni dell'impossibilita'; segnalare altresì se gli immobili contigui (es. 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 proprieta' dell'intero bene, quota di esso(indicando i nominativi dei comproprietari)o altro diritto reale (nuda proprieta', 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 ,localita' , 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 d'impianto, sotto riportata tra gli allegati ;**

-5. Provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode,** sullo stato di **possesso** degl'immobili, con indicazione - se occupati da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati** , ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione , la data di scadenza del contratto , la data di scadenza per l'eventuale disdetta , l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare in caso di contratto di locazione ,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 , comma3 c.c. , anche a seguito di confronto con il custode . Se l'immobile e' occupato dal debitore , indicare se egli e' 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. A verificare l'esistenza di **formalita'**, 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 urbanistici, eventuali limiti
all'edificabilita' 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, servitu',uso, abitazione.....);

-7. verificare l'esistenza di **formalita'**, 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 e' presa la data e il numero d'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 precedente , indicare anche le trascrizioni
pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà ;indicare anche
l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri ,

di inalienabilita' e indivisibilita' e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' 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 gia' 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 **regolarita' edilizia ed urbanistica** del/i bene/i , nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso , segnalando eventuali difformita' urbanistiche , edilizie , catastali;indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare che la costruzione e' iniziata prima del 1° settembre 1967 , indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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 gia' 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 .

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

*-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 delle quali si e' fatto riferimento . Nella determinazione del valore di mercato terra' 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 terra' conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene , specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia indagini di mercato , con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate ; anche dati nazionali etc..*

*-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.a. 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 , 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 l'intero che della quota /e pignorata ;

-se il compendio pignorato puo' 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. 1.078 ;

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

-14. L'esperto dovra' consegnare insieme alla relazione , in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione :

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/ occupato e quello base d'asta ;

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

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

- • effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza , il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato , se non costituito,copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r. .

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

A) CORSO GENERALE DELLE OPERAZIONI PREVISTE :

Per le fasi tecniche iniziali legate all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha provveduto : a visionare la documentazione ipo-catastale, l'Atto di pignoramento (per una completa conoscenza dei dati e dell'oggetto di esecuzione),a recuperare dati catastali aggiornati tramite visura , estratti planimetrici e il mappale, elaborato planimetrico inoltre ad effettuare un sopralluogo in data **03 settembre 2024**

presso l'immobile (alla presenza di un responsabile ISVEG) :
per verifica dello stato generale dei luoghi(interni ed esterni), con rilievo grafico e fotografico; effettuare verifica urbanistica tramite accesso agli atti programmato on line ,presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagno a Ripoli , ovvero il controllo delle pratiche presentate relative all'intervento di ristrutturazione riferito All'immobile in oggetto(parametro di riferimento importante in fase di sopralluogo per riscontro di eventuali irregolarita'). Infine ha provveduto ad assumere informazioni aggiornate del valore del mercato immobiliare locale, ai fini della stima per la vendita all'asta , con riferimenti su vendite effettuate in loco , con contatti con agenzie immobiliari accreditate locali e anche tenendo compravendite effettuate e sia aste immobiliari , oltre alle valutazioni "OMI" aggiornate (dell'Agenzia delle Entrate) , il tutto ai fini del calcolo del: "valore finale di mercato" ed il valore di base d'asta.

RISPOSTA AI QUESITI :

*-1: "identificare i beni oggetto di pignoramento , con precisazione : dei confini , dei dati catastali,
...etc." :*

-Individuazione dei beni oggetto di pignoramento :

L'immobile citato nell'atto e oggetto di pignoramento e' :

Una porzione di fabbricato di pregio posto in zona collinare panoramica nel comune di Bagno a Ripoli, in via Fontibucci, 10 - 12 , in localita' denominata Case di San

Romolo , ad una distanza di Km. 4,5 dal centro storico del Comune e 7 Km dal centro di Firenze ; trattasi di immobile indipendente, porzione di villetta , terra - tetto, libero su tre lati e piu' precisamente : appartamento per civile abitazione su due livelli(piano terra e primo e seminterrato per volume tecnico) con accesso pedonale dalla stessa via citata , tramite rampa(da via Fontibucci) e ampio resede urbano a comune(indiviso), variamente livellato e di forma irregolare(scosceso come sviluppo verso la vallata) a giardino , oliveta e bosco, variamente piantumato di mq. 1.400 c.a. di superficie (con quattro accessi di cui due carrabili) , con ex cisterna/vasca di raccolta acque trasformata in piscina(oggi in stato di degrado ; la porzione di villa si sviluppa su due piani , ovvero il piano terra e il 1° piano ed e' composto da dieci vani (vani catastali 12,5),compresa la cucina , oltre accessori , tra cui un locale cantina al piano terreno .

L'immobile ha n. 4 ingressi provvisti di cancelli(due carrabili e due pedonali) con la resede a giardino recintata a comune ; gl'ingressi sono n. 3 a monte sempre sulla stessa via Fontibucci e uno a valle su via Case di San Romolo (questo di uso esclusivamente pedonale, con scalinata) .E' prevista la possibilita' di parcheggio interno sulle due aree d'accesso carrabile del resede a comune .

-CONFINI : xxxxxxxx , resede a comune per piu' lati , salvo se altri per quanto riguarda l'immobile per civile

abitazione o porzione della bifamiliare in oggetto ; mentre per quanto riguarda il resede a comune(1/2) , abbiamo : Via Fontibucci , via di San Romolo ,salvo se altri.

-INQUADRAMENTO CATASTALE :

L'immobile e' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli nel **Foglio 10 , particella 240, sub. 500, cat. A/7 , Classe 4 , vani catastali 12,5 , rendita Euro 1.678,48 .La superficie catastale totale ammonta a Mq. 353 (escluse aree scoperte) . La resede a comune (bene comune non censibile)e'individuata nell'elaborato planimetrico come **Subalterno 502** (dove e' rappresentata in tratteggio anche la ex cisterna/vasca di raccolta acque trasformata dai proprietari in piscina .individuata sempre con **Sub.502** e rappresentata nell'elaborato planimetrico , di ml. 6 x 12 di vasca e con profondita' che va da ml. 1,80 a ml. 4,50).**

Si evidenzia inoltre che :l'unita' abitativa ,contigua,confinante o altra porzione del fabbricato non oggetto di esecuzione e di altra proprieta' , e' rappresentata del sub.501.

La proprieta' dell'immobile oggetto della presente, e' rappresentata dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (con piena proprieta': 1/1)

- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI A QUELLI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO :

XXXXXXXXXXXX per quanto riguarda l'appartamento o unita' abitativa a villino con piani: S; T e 1° (che e' porzione del fabbricato a civile abitazione composto da n. 2 unita') , mentre la pertinenza o superficie del resede con giardino, oliveta e bosco(di mq. 1.400 c.a.) e' proprieta' a comune(1/2) e indivisa(ed e' il sub. 502), con l'altra proprieta' o unita' contigua individuata catastalmente con il Sub. 501.

L'immobile oggetto di pignoramento citato, e' giustamente indicato come : posto nel Comune di **Bagno a Ripoli (FI) in via Fontibucci,10-12** ,censito al **Catasto Fabbricati** del detto Comune al **foglio 10,particella 240, subalterno 500** , cat. A/7 , classe 4 , vani 12,5 ; con espressa estensione a tutte le relative pertinenze , ragioni , diritti ed accessioni.

Di tale atto ne sono stati verificati in prima istanza gli estremi , ovvero: esso e' stato redatto e dall'Avv. XXXXXXXXXXXX con studio legale in XXXXX , in data **18 ottobre 2023**, notificato alla parte esecutata da Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario in data :7/11/23,- Rep. N. 9944. con deposito nota di iscrizione a ruolo presso la Corte d'Appello di Firenze in data 01/12/2023.

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

Per quanto riguarda la PROVENIENZA VENTENNALE, estratta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio

Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e riferita a tutto il
18/12/2023 ,abbiamo :

1)-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Firenze del 07/03/2014 , rep.
49021/16201 trascritto presso l’Agenzia del Territorio -
Servizio di Pubblicita’ Immobiliare di Firenze ,l’11-03-2014
al n. 5622 di formalita’; **favore** :
XX per 1/1 di piena
proprieta’ **contro** : XXX per 1/1
di piena proprieta’ .

2)- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito
Dott.xxxxxxxxxxxxx di Firenze del 26/11/2007
rep. 44604/13320 trascritto presso l’Agenzia del Territorio-
Servizio di Pubblicita’ Immobiliare di Firenze il 30/11/2007
al n.30563 di formalita’; **favore** :
xxper 1/1 di piena
proprieta’ , **contro** : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sede Firenze
per 1/1 di piena proprieta’ .

3)- Atto giudiziario, sentenza traslativa,pubblico Ufficiale
Tribunale di Firenze , del 07/12/2001 rep. 4235/2001
trascritto presso l’Agenzia del Territorio- Servizio di
Pubblicita’ Immobiliare di Firenze il 26/01/2007 al n. 2956 di
formalita’ ; favore Fiduciaria Toscana con sede Firenze per
1/1 di piena proprieta’ 1/1, contro : xxxxxxxxxxxxxxx nato a
Firenze (FI) il 18/02/1932 , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2
ciascuno di piena proprieta’ .

dal centro di Firenze; trattasi di immobile indipendente , terra - tetto(su due piani), porzione libera su tre lati con in facciata due tipi di ordini , ovvero aperture ad arcata al piano terra e finestratura classica al 1° piano ; il tetto e' una copertura a padiglione articolata . L'appartamento in oggetto(o porzione di villa bifamiliare) per civile abitazione ha accesso dalla stessa via citata , tramite rampa(da via Fontibucci) ed e' immersa in ampio resede a comune a giardino, a oliveta e a boschetto, con percorrenze pedonali interne, con terrazzamenti per l'andamento scosceso , recintato di forma irregolare di mq. 1.400 c.a. di superficie , con la presenza di vasca di raccolta acque trasformata in piscina (abusivamente) con zona solarium in pietra(in stato di degrado e abbandono di ml. 6 x 12 c.a. e profondita' che va da ml. 1,80 a ml. 4,50) ,l'unita' abitativa oggetto di esecuzione, si sviluppa su tre piani , ovvero: il piano seminterrato (cantina o volume tecnico per C.T. con accesso dalla corte interna),il piano terra e il 1° piano . Il piano terreno (zona giorno ben articolata e con un buon impianto planimetrico/distributivo) si affaccia con grandi aperture e vetrate sui giardini limitrofi e sulla vallata con affaccio panoramico verso Firenze ; l'abitazione e' composta da dieci vani (vani catastali 12,5),compresa la cucina , oltre accessori , tra cui n.2 locali cantina(uno dei quali sopra citato) .

L'immobile ha n. 4 ingressi tramite la resede a giardino a comune,recintata su quattro lati della bifamiliare, attraverso rispettivi n. 4 ingressi con cancelli , di cui n. 3 a monte (2 dei quali :carrabili) , sempre sulla stessa via Fontibucci e uno a valle su via Case di San Romolo di tipo esclusivamente pedonale con lunga scalinata di accesso al resede.Possibilita' di parcheggio privato a comune nel resede.

Tale giardino ha una ricca vegetazione formata da Pini marittimi , olivi , Lauro , Oleandri e cipressi . La parte lato ex cisterna/vasca raccolta acqua (trasformata abusivamente in piscina), e' movimentato con terrazzamenti su vari livelli, sostenuti da muretti a retta in pietra.

Nella resede a comune , e' presente sotto terra una grande cisterna per la raccolta delle acque piovane ed un pozzo artesiano (ambedue a comune).

L'appartamento oggetto di esecuzione , fa parte di una delle due unita' immobiliari della bifamiliare , anche se comunicanti tra di loro , risultano a tutti gli effetti divise , sia dal punto di vista urbanistico che catastale indipendenti e contraddistinti da n.c. 10/12 della via Fontibucci .

Trattasi di n. 2 subalterni ben identificati sull'elaborato planimetrico (l'unita' oggetto di esecuzione e' la sub. 500 della particella n. 240), i due appartamenti sono in pratica collegati tra di loro internamente con accessi(con infissi bloccati) al piano terra e al piano primo che potranno

essere chiusi con delle pareti o parti murarie per rendere definitiva anche fisicamente la divisione .

L'appartamento in oggetto si sviluppa su tre piani e' composto da n. 12,5 vani catastali : si accede allo stesso da n. 2 ingressi : sia dal cancello del n.c. 10 (ingresso principale in zona centrale con rampa e scalinata esterna) , che da cancello al n.c. 12 di via Fontibucci con ingresso da un portone (con vetrata) latero tergale alla zona ingresso/studio . Al piano terra abbiamo un ampia zona giorno formata da : pranzo e cucina con attigua dispensa, servizio igienico , ripostiglio corte esterna con accesso a vano a piano interrato con centrale termica e polmone ; uno studio(con ingresso dalla resede citato) , un ampio soggiorno con vetrate ed affaccio panoramico su loggiato, un secondo ampio soggiorno contiguo (zona biliardo)a cui si accede all'altra cantina e un terzo soggiorno o vano ad uso biblioteca , con accesso diretto a servizio igienico ;quindi abbiamo un'elegante scala elicoidale in muratura che porta al piano 1° dove troviamo la zona notte dove arriviamo ad un ampio disimpegno ovvero, vano pluriuso, due camere matrimoniali , un ripostiglio interno a una delle due camere ,due bagni di cui: uno cieco con accesso dal disimpegno e l'altro ampio con doccia e finestrato, con accesso diretto da una camera matrimoniale.

Per l'appartamento in oggetto sono presenti e collegata n. 2 fosse biologiche tricamerale : una a servizio della cucina e

del bagno al piano terra e l'altra a servizio della colonna bagni piano 1° . Una FBT si trova nella corte interna e l'altra attigua alla resede fronte o affaccio su Firenze .

-L'impianto elettrico e' unico per la bifamiliare, ma con n. 2 contatori (uno per ogni unita' abitativa) .

-L'impianto di riscaldamento e' autonomo a metano con caldaia indipendente(nel vano C.T. con accesso dalla corte).

- L'impianto idraulico,invece, e' unico per le 2 unita' contigue(con unico contatore) .

La qualita' di finitura e dei materiali e' medio-alta , le pavimentazioni sono maggiormente in cotto o anche gress ceramico per i bagni ; le travature (sistema di travi e travetti)in legno dei soffitti sono a vista ; gl'infissi tipo castagno ; il grado di mantenimento generale e' buono .

SUPERFICIE CALPESTABILE (non superficie commerciale) :

Piano seminterrato:cantina/centrale termica ingresso dalla corte : Mq. 10

Piano terra : Mq.212,00 c.a.

Piano 1° : Mq. 77,00 c.a.

Totale generale superficie calpestabile ai tre piani

(compreso porticato esterno, corte e 2 cantine) =

Mq. 300 c.a. (mentre a livello catastale la superficie

ammonta a Mq. 353).

-La resede di mq. 1.400,00 c.a. e' a comune(quota 1/2) con giardino variamente piantumato e con terrazzamenti (con oliveta e boschetto) . E' presente una piscina con solarium,

con che titolo i Signori citati , lo occupano . Pertanto con precisa richiesta tramite :**n. 2 Pec in data 04/12/24 con Protocollo n. 292069 e in data 05/12/2024 con Protocollo n. 294077**,sull'esistenza o meno di un regolare contratto di locazione , sempre per Pec in data 11/12/24 e in data 17/12/24 dall'Agenzia delle Entrate di Firenze, mi viene risposto testualmente : PR.292069 del 4/12/24 - Verifica esistenza contratto di locazione per procedimento esecutivo :
..." Comunico che nei nostri archivi non risultano registrati contratti di locazione tra i soggetti da voi indicati . "
(vedi documentazione delle n. 2 pec allegata) .

Pertanto posso certificare che :non esiste alcun contratto di locazione o comodato e la situazione dell'attuale occupazione non e' quindi opponibile alla procedura.

Tale immobile , e' da ritenersi quindi libero da persone e cose, data la situazione accertata di cui sopra .

6: " verificare l'esistenza di formalita' , vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene ," :

Per quanto riguarda **formalita'** , vincoli o oneri anche di natura condominiale , gravanti sul bene si evidenzia che:
non si tratta di condominio , per cui, ovviamente , non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale .

Come limitazioni d'uso ,risulta esservi un **uso comune del resede esterno** con l'altro comproprietario , ovvero sia del giardino che della piscina (oggi degradata a livello

Comune di Bagno a Ripoli - Catasto Fabbricati- Sezione Urbana: Foglio 10 - Part. 240 ; sub. 500 , Cat . A7 - Abitazione in villini - consistenza n. 12,5 vani , in via Fontibucci , 10; piano T 1° .

Sezione C : Soggetti :

A favore :

Soggetto n. 1 In qualita' di Creditore ipotecario

Denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Sede : xx .

Relativamente all'unita' negoziale n. 1 per il DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualita' di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nome: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

con cod. fisc. : xx .

- Pignoramento Immobiliare n. 35988 del 12/12/2023 favore:

ITACA SPV srl (gia' xx in forza di delibera dell'assemblea straordinaria in data 30/10/2015 , con verbale del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Mileno , rep. n. 12.539 , racc. n. 6528) , con sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (

richiedente : Avv. xx) contro :

xxx, Pubblico Ufficiale :

Ufficiale Giudiziario , in data 07/11/2023 , rep. 9944 .

Si ricorda infine che :

formalita', iscrizioni pignoramenti, trascrizioni
pregiudizievoli gravanti sul bene, saranno cancellati o comunque non

saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita , con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

-8 : " *Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione , di eventuali spese straordinarie gia' deliberate ,.*" :

Dato che chiaramente , nel nostro caso , **non abbiamo condominio** ,perche' trattasi di porzione di una bifamiliare con resede a comune , ovviamente non sono da annoverare ne' le spese di gestione , ne' di manutenzione o altre spese in genere riferite alla manutenzione immobile condominiale.

9- "*Verificare la regolarita' edilizia e urbanistica del bene, nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso ,segnalando eventuali difformita' urbanistiche ,catastali, . . . etc.*" :

Il sottoscritto Ctù ,con il sopralluogo in data 03/09/24 ha effettuato acceso all'immobile per rilievo grafico e fotografico e anche per la verifica della regolarita' edilizia, urbanistica e catastale del bene, con controllo dimensionale delle planimetrie e dei prospetti di facciata ,prendendo come parametro di riferimento per i rilievo dimensionale ,l'ultima pratica edilizia presentata ed approvata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagno a Ripoli presso il quale ho effettuato l'accesso agli atti.

Di seguito **elenco delle pratiche edilizie presentate e i relativi estremi**(compreso ABITABILITA') per **la verifica di tipo urbanistico** :

(1)-L'immobile in oggetto e' stato costruito con Licenza Edilizia N.32 /1974 rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli il 13 marzo 1974 e Variante con rilascio licenza n. 111 del 22/05/1974 ;

(2)-Licenza Edilizia:N.51/1975 del 04/04/1975(Progetto n. 28/75) ;

(3)- ABITABILITA' N. 35 del 10/11/1976 (Vedi allegato n. 4) ;

(4) Concessione edilizia N.19 del 2/2/1983 (pratica :n.202/82);

(5)-Art.26 L.47/85- Pratica N. 1842 del 20/01/1990;

(6)-Pratica edilizia n. 229/1990 - Concessione edilizia: N. 28/1992 del 12/03/1992 : modifiche per ampliamento casa bifamiliare ;

(7)-Pratica GENIO CIVILE n. 40.478 del 7 aprile 1992 per P.E. n. 229/90.

(8) Accertamento di conformita' in sanatoria ai sensi dell'art.13 Legge 47/85 per l'esecuzione di opere interne ed esterne in fabbricato bifamiliare : Progetto n. 78/1998 del 14/05/1998- Concessione edilizia rilasciata il 4 maggio 2000

al n. 108. Ricordo che , tale pratica edilizia (N.78/98), risultando l'ultima pratica presentata ,essa e' stata il parametro di riferimento e di verifica tecnica del sottoscritto, ai fini di **controllo della regolarita' edilizia ed urbanistica** al momento del sopralluogo del 3/9/24.

-Dal punto di vista catastale abbiamo la regolare rappresentazione sia a livello di elaborato planimetrico, che di planimetria catastale(non sono rappresentati i n. 3 manufatti abusivi in comproprietà nella resede, quali il box auto e i capanni di cui parleremo più avanti, mentre e' rappresentata in tratteggio la vasca di raccolta acque trasformata in piscina sia sull'elaborato planimetrico che sull'estratto di mappa) . La planimetria e' rappresentata nel Foglio 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli , particella n. 240 e il subalterno di riferimento dell'appartamento facente parte della bifamiliare e' il sub. 500 , mentre la resede a comune con l'altra unita' abitativa e' la n. 502 . Tali elaborati planimetrici al Catasto sono stati presentati in data : 07 giugno 2000, ovvero dopo il rilascio della sanatoria(N.78 /98)del 4 maggio 2000 N. 108 . Ho riscontrato esatta conformita' a livello distributivo e dimensionale tra gli elaborati planimetrici della pratica edilizia a sanatoria di cui sopra e gli elaborati planimetrici catastali presentati per quanto riguarda l'abitazione .

Lo stesso vale anche per l'estratto di mappa che risulta essere regolare nella sua rappresentazione planimetrica con giusta sagoma dell'edificio e del lotto con resede a comune (tipo mappale n. 443092 del 05/05/2000) .Ovviamente non sono rappresentati i 3 manufatti abusivi (un rimessaggio per due

auto prefabbricato e n. 2 capanni attigui) ma e' rappresentata
la vasca di raccolta acque usata come piscina .

Per quanto riguarda : **l'utilizzazione prevista dallo
strumento urbanistico comunale** , abbiamo :

-PIANO OPERATIVO VIGENTE :

Tessuti urbani - vigente : ZONA B2

descrizione: Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale
e mista - Aree pianificate di recente formazione

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 91 Aree pianificate di recente formazione (B2)

Territorio urbanizzato - vigente

descrizione: Limite del Territorio Urbanizzato

norme tecniche (2 elementi in stato vigente):

- Art. 82 Principi generali

- Art. 83 Disposizioni relative a tutti i tessuti urbani

Componenti della qualita' degli insediamenti - vigente

descrizione: Aree pertinenziali

norme tecniche (1 elemento in stato vigente):

- Art. 113 Aree pertinenziali.

-Ricordo ancora dell'esistenza del PERMESSO di ABITABILITA'

N. 35 del 10/11/1976 riferito al Progetto N.

32 / 1974 (gia' citato) progetto iniziale di nuova

costruzione. -Quindi :per quanto riguarda l'appartamento in

oggetto facente parte di una bifamiliare in via

Fontibucci,10-12 in localita' collinare a Case di San Romolo

a Bagno a Ripoli, si puo' dichiarare la conformita' e la regolarita' urbanistica per quanto riguarda la porzione di fabbricato della bifamiliare(oggetto della presente esecuzione), come da controllo degli elaborati dell'ultima pratica a sanatoria e quanto rilevato sul posto sia a livello distributivo che dimensionale (salvo discrasie dimensionali non degne di nota) . Vi e' anche conformita' anche con quanto rappresentato nelle planimetrie catastale , sempre per quanto riguarda la porzione di fabbricato in questione,mentre, per quanto riguarda la resede(catastalmente sub. 502 della particella 242 , come anche la vasca di raccolta acque (usata impropriamente come piscina) e' indicata: sub. 502) ho riscontrato IRREGOLARITA' per la presenza di n. 4 manufatti abusivi(quindi non condonati e non condonabili come vedremo in seguito,e neppure della vasca di raccolta acque trasformata ad uso di piscina in riferimento all'art. 113 del Piano Operativo vigente) .Per quanto riguarda i 3 manufatti (Box auto + 2 capanni) sono posti su percorrenza interna della resede, in zona tergaie rispetto alla bifamiliare e in direzione della piscina , con accesso dal cancello da via Fontibucci , 12 , ovvero : uno e' un manufatto prefabbricato in lamiera su basamento in cemento pavimentato e copertura a Onduline (struttura reticolare in ferro della copertura) usato come rimessaggio per n. 2 posti auto(a comune tra le due proprieta') con una superficie di calpestio di mq. 32,60 c.a. ; gli altri n. 2 manufatti o box in lamiera sono fatiscenti e semi crollati, costruiti in maniera caotica

con assemblaggio di pannelli in Onduline in plastica su piedritti parte in legno e parte in ferro , appoggiati ad un muro esistente e liberi su tre lati. Le dimensioni di questi due capanni sono rispettivamente : mq. 14,85 (quello addossato al box auto e quello contiguo : mq. 23,50 c.a. per un totale di mq. 38,35 di superficie coperta(in pratica si potrebbe parlare anche di un unico capanno data la loro contiguita', collegamento e continuita'/accessibilita' interna) .

Per quanto riguarda l'altro abuso ovvero la vasca di raccolta acque trasformata come piscina ,con realizzazione di lastricato in pietra ad uso solarium , con una profondita' minima di ml. 1,80 c.a. e una massima di ml. 4,50 e dimensione vasca 6 x 12 ml. c.a.: tale manufatto(ovvero piscina) non e' previsto per tali zone di resede o AREE PERTINEZIALI. Dall'accesso agli atti , non compare il progetto della piscina ne' sul progetto iniziale e ne' sulla sanatoria ultima(n.78/1998) . Inoltre non risulta comparire neppure il progetto idraulico della vasca di raccolta acque . Secondo il Piano Operativo adottato (Ottobre 2021) dal Comune di Bagno a Ripoli , l'ambito in cui si trovano tali manufatti e' , secondo l'Art. 113 di tale Piano , tra le AREE PERTINENZIALI ,(secondo il Comma 1) sono indicate a verde di corredo delle abitazioni esistenti, concorrono a garantire l'equilibrio ecologico in ambito urbano e secondo il Comma n. 2 di tale Articolo 113 viene indicato cio' : " Nelle aree pertinenziali scollegate dalla proprieta', non sono consentiti interventi pertinenziali che prevedono la

realizzazione di manufatti fissi di tipo stabile, ne piscine di alcun tipo,..... In tale contesto le aree pertinentziali possono essere utilizzate come parcheggi privati nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 1, senza possibilita' di realizzare garage, bensì esclusivamente pergolati ombreggiati o tettoie aperte su tutti i lati per una superficie complessiva non superiore a mq. 60 e nel rispetto dell'indice di copertura massimo del 30% " .

I manufatti in comproprietà posti nella resede a comune (quota 1/2 ciascuno) rilevato che non rispondono a quanto indicato in tale articolo , essi risultano essere , oltreche' abusivi anche non sanabili . Per essi pertanto e' prevista la presentazione di Accertamento di conformita' in edilizia con una sanzione a SANATORIA di €. 1.000,00 per ogni manufatto abusivo, con demolizione totale dei manufatti stessi ,nel pieno rispetto dell'Art. 113 del nuovo Piano Operativo , dato il non rispetto di quanto indicato e descritto nel piano urbanistico vigente del Comune di Bagno a Ripoli (vedi sopra) e per quanto riguarda la vasca di raccolta usata come piscina , deve essere prevista la chiusura della vasca ,per evitare lo specchio d'acqua .

Quindi la spesa della sanzione e' **€.4.000,00** oltre le spese di demolizione manufatti /capanni-box che possono ammontare **fino a €. 5.000,00** , mentre per la chiusura della vasca di raccolta (piscina) e' prevista un'altra spesa di **€. 5.000,00** , per un totale di **€. 14.000,00 c.a.** ma tale

iter e' da effettuare ovviamente in accordo e al 50% con la proprieta' confinante essendo l'intervento su una resede a comune (1/2 di proprieta' ciascuno , ovvero €. 7.000,00 (Settemila /00) ciascuno) .

-9 bis : " indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione(con aliquota se si tratta di IVA) , ..." :

Per quanto riguarda il **REGIME IMPOSITIVO della vendita all'asta** trattandosi di un venditore PRIVATO, sono dovute le seguenti imposte:

Imposta di Registro del 9%, con base minima di Euro 1.000,00; l'imposta ipotecaria fissa di Euro 50,00; l'Imposta catastale fissa di Euro 50,00 .

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..... " :

- **PROCEDIMENTO DI STIMA** :

Il procedimento di stima analitico seguito per la determinazione del valore di mercato finale dei beni oggetto della presente esecuzione al fine di una vendita all'asta , e' quello della comparazione con altri beni simili che sono stati oggetto di compravendita nella zona e comunque trattasi di vendita di bene nella misura di 1/1 : piena proprieta'..

zona, la panoramicità e l'accessibilità tramite le infrastrutture viarie .

Inoltre, per l'elaborazione della valutazione di stima , sono state analizzate e visionate pubblicazioni specifiche di aste immobiliari per la verifica di vendite forzate in zona per la stessa tipologia di beni . Si assume come parametro di valutazione **il metro quadrato e valore superficie utile calpestabile (come richiesto dal quesito)** , valutando gl'incrementi(come resede , loggiato , spazi comuni ecc.), o i decrementi , come la posizione della villa sottostrada e con una resede molto scoscesa , per ottenere così , la superficie commerciale e quindi elaborare il cosiddetto valore commerciale o di mercato.

Si evidenzia ancora che, i beni oggetto di esecuzione sono stimati nella loro quota piena di proprietà che ammonta a 1/1 per quanto riguarda la porzione dell'appartamento in villetta bifamiliare e quota di 1/2 per le parti comuni ovvero per la resede a giardino, oliveta e bosco .

-ELABORAZIONE CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE :

1) SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE ZONA GIORNO AL PIANO TERRENO , COMPRESO QUOTA CORTE, LOGGIATO, VANO SCALE E RIPOSTIGLI :

MQ. 210,30 c.a. .

2) SUPERFICIE UTILE NETTA ZONA NOTTE AL PIANO 1°:

MQ. 76,60 c.a. .

--Totale generale porzione villa in bifamiliare ai 2 piani :

MQ . 286,90 c.a. .

A questo punto deve essere applicato l'incremento di valore della resede a comune (1/2) parte a giardino, parte a bosco e parte terreno terrazzato(perche' molto scosceso) e in abbandono) , ovvero dato che trattasi di **Mq. 1.400** , la meta' ammonta a **Mq. 700 c.a.**. Applicheremo su questa superficie l'aliquota **del 8,5%(tenuto conto dello stato generale e della presenza di manufatti da sanare)** a tale superficie, ottenendo **Mq. 59,50** , da aggiungere alla superficie di calpestio della villa .

Pertanto avremo :

-SUPERFICIE COMMERCIALE VILLA CON QUOTA del RESEDE A COMUNE :

Mq. 286,90 + Mq. 59,50 = MQ. 346,40, arrotondato a Mq. 347,00.

- VALORE COMMERCIALE DI MERCATO(valora al MQ) di porzione di villa in bifamiliare posta in posizione collinare panoramica, con tutti gli annessi e connessi su 2 piani , oltre a piano interrato per impianti CT(da considerarsi libera da persone e cose) con ampia resede a giardino, a oliveta e a bosco ,con vasca di raccolta acqua trasformata in piscina e con vari posti auto(si tiene presente per il valore commerciale , che trattasi di spazio a comune), importante panoramita', buona esposizione e accessibilita' (con presenza di n. 4 accessi di cui due pedonali e due carrabili):
€./Mq. 3.230,00(Tremiladuecentotrenta/00).

Pertanto avremo :

CALCOLO :

-VALORE COMMERCIALE DELLA VILLA CON RESEDE A COMUNE :
€.3.230,00 x Mq.347,00 = €.1.120.810,00,
(Unmilionecentoventimilaottocentodieci/00) .

A tale valore , deve essere decurtato l'importo della quota al 50% per sanatoria della parte a resede a comune data la presenza di n. 4 manufatti abusivi in lamiera e prefabbricati, oltre a vasca di raccolta utilizzata come piscina non sanabili e da demolire o modificare(vasca) , secondo previsione del Piano Operativo vigente (si rimanda al paragrafo n. 9 della presente), ovvero la quota parte di €. 7.000,00.

Inoltre dovremo aggiungere opere di chiusura di porte con opere murarie tramite una CILA che puo' essere valutata circa €. 900,00 per la parte tecnica e €. 2.800,00 per la parte muraria e di cantiere , per una complessiva spesa di €. 3.700,00 che sommata al precedente importo per le sanzioni + opere per la sanatoria , ammonta a €. 10.700,00.

Pertanto avremo €. 1.120.810,00 - €. 10.700,00 = €. 1.110.110,00(arrotondato per difetto a €. 1.110.000,00) .

<u>-VALORE COMMERCIALE DI MERCATO:</u> . <u>€. 1.110.000,00 (Unmilionecentodieci/00).</u>
--

L'immobile e'da considerarsi libero da persone e cose.

11. " Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato..." :

Il prezzo base d'asta, nella sua elaborazione, porta ad una svalutazione nella misura del **10%** (che ritengo congrua) rispetto al Valore di mercato stimato.

Pertanto abbiamo :

L'IMPORTO DEL VALORE COMMERCIALE STIMATO nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta a:
€. 1.110.000,00(Unmilione centodiecimila/00).

-Il Prezzo base d'asta : ottenuto con quota abbattimento nella misura del **10%** = €.1.110.000,00 - €.111.000,00 =
=€. 999.000,00 , arrotondato per eccesso a :
= €.1.000.000,00 (unmilione/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: ":

A parere del sottoscritto Ctù, l'immobile oggetto di esecuzione ,risulta essere appetibile nella fascia di mercato medio-alta riguardante la tipologia : villa , anche per panoramicità e per ampiezza di resede a comune (mq. 1.400 c.a.) . Semmai l'elemento di non appetibilità puo' essere proprio la resede a comune , ovvero una spazio importante con giardino da dividere con l'altro proprietario della villa bifamiliare e con una situazione che si sviluppa in un contesto collinare molto scosceso. Pertanto sotto questo aspetto non abbiamo una residenza con una privacy ottimale (data la situazione della resede). Inoltre vi sono n. 4 manufatti nello stesso spazio comune , che dovranno essere

oggetto di sanatoria(assieme all'altra proprieta') e con la previsione di demolizione per porre e modifica per mettersi in regola e sanare il bene(riguardo sempre la resede):vedi nel dettaglio il capitolo/quesito n.9.

Infine : il compendio pignorato (per quanto riguarda la villa) non puo' essere diviso in natura ,dato il sistema distributivo interno e planimetrico ai piani. Ritengo pertanto che **trattasi di unico lotto** comprendente porzione di villetta bifamiliare con resede a giardino, bosco e oliveta a comune (non divisa) con presenza di ex cisterna/vasca di raccolta acqua trasformata in piscina . E' infatti difficoltoso dividere in due aree la resede , in quanto la parte sinistra dell'ingresso carrabile dal n.c.12 riguarda l'accesso e la sosta comune di automezzi nel resede .

-13 .effettuare un riepilogo in caso di piu' lotti , riportando anche lo stato dell'immobile(libero / occupato):

Trattasi di un unico lotto (quindi , a tutti gli effetti ,non serve alcun riepilogo).

Comunque trattasi riassumendo di :

Appartamento o porzione di villetta in bifamiliare
Con diritto reale pignorato : 1/1 per la parte abitativa e 1/2 per la parte comune indivisa o ampia resede recintata a giardino, oliveta e boschetto, con n. 4 ingressi in zona collinare panoramica , con buona esposizione solare ed accessibilita' degli spazi, con ex cisterna/vasca di raccolta

acqua trasformata in piscina con solarium. E' possibile
accesso carrabile con parcheggio esterno .

L'abitazione o porzione di villino in bifamiliare , e'
composta da dieci vani (vani catastali 12,5),compresa la
cucina , oltre accessori , tra cui n.2 locali cantina di
cui un vano tecnico al piano seminterrato con centrale
termica, con accesso dalla corte interna.

Da ritenersi libero da persone e cose .

Prezzo base d'asta: €1.000.000,00 (Unmilione/00).

**Illustrissimo Giudice Esecutivo del Tribunale
Ordinario Civile di Firenze Dott.ssa GIOVANNA MAZZA ,**
il sottoscritto Ctù, ritenendo di aver coscientemente
completato l'incarico affidatogli , ovvero: l'elaborazione
della perizia di stima per il procedimento esecutivo in
oggetto (completa di allegati, documentazione grafica e
fotografica esplicativa) resta sempre e comunque a
disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione
in merito e si sottoscrive.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Con osservanza

Dott. Arch. Fabio Braccianti

Lastra a Signa, lì 09 gennaio 2025

