

Geom. Marco T u a

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 6333
Studio Via P.L. da Palestrina ,16 – 50144 Firenze. tel.fax 055331808– email marco.tua@geopec.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
III° Sez.e ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzione Dott.a Pasqualina Principale

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 251 / 2020

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni pignorati
Ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

* * * * *

PRIVACY RELAZIONE

PARTE RICORRENTE (Creditore):

XXXXXXXX spv srl (XXXXXXXXSPV srl)

CONTROPARTE (Esecutato):

XX XXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXXX

UDIENZA giuramento 08.07.2021
data ultima deposito 05.02.2022

Udienza a Rinvio : 08.03.2022

Lotto Unico “ Appartamento “



TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 251/2020

* * * * *

Con provvedimento del 08.07.2021, trasmesso allo scrivente mediante PEC in data 12.07.2021, il Giudice delle Esecuzioni Dott.a Principale Pasqualina nominava il sottoscritto Geom. Marco Tua, iscritto al Collegio Geometri di Firenze al n. 3569/12 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6333, con Studio in Firenze Via P.L. da Palestrina 16, quale esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. coma da incarico di seguito descritto.

In data 14.Luglio.2021 il sottoscritto Geom. Marco Tua accettava l'incarico conferito e prestava il giuramento di rito.

Il giudice dell'Esecuzione formulava le seguenti richieste e poneva i seguenti quesiti :

A) Richiede all'esperto :

- I) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 cpc, segnalando.....
- II) di effettuare previo coordinamento.....comunicazione scritta dell'incarico ricevuto....
- III) In caso di impossibilità o difficoltà di accesso dell'uso della forza pubblica...
- IV) Ove il debitore.....di consegnare al debitore "il foglio notizie per la parte eseguita"
- V) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali...
- VI) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.

Di rispondere ai seguenti quesiti, Provveda a :

- 1- Identificare** il/i Bene/i oggetto del Pignoramento, con precisazione dei **Confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra le 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 ; Avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto eseguito; 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 ragioni dell'impossibilità ; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali ;
- 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 già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti .



4 - fornire una sommaria **Descrizione** del /i bene / i (comune, località, via num. civ. Scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, **superficie calpestabile in mq**, ed 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 **G.E** per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto 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 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 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.civ.
- 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 condominiali 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 anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene;

9- Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del 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 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 com. ; 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 compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia ; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate ; banche dati nazionali etc.

11- Indicare il **Prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza 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 :

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

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, 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 46 c.c e dalla L.3 giugno 190 n.1078.

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

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

14- L'esperto dovrà allegare alla relazione ,

- P r e m e s s a -

Fasi e Operazioni peritali .

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 14 Luglio 2021 il sottoscritto Geom. Marco Tua accettava l'incarico conferito e prestava il giuramento di rito.

Previo coordinamento con il custode nominato, per verificare i dati riportati negli atti il sottoscritto CTU comunicava alle parti con racc. A.R n. 15341341166-9 del 28/07/2021, con allegato il foglio notizie agli indirizzi forniti da l'ufficio cancelleria Trib. Firenze, **l'inizio delle operazioni peritali** sul posto per il 08.09.2021 alle ore 9,30 (*Allegato 2*). recatomi sul posto insieme al custode XXXXXX x. dell'ISVG, è stato effettuato il sopralluogo agli immobili in Via G. Garibaldi n 36 , in Castelfiorentino (FI) alla presenza della sig.a xxxxxx xxxxxx e dei suoi tre figli, il Marito XX XXXX XXXXX non vive più in quella residenza come dichiarato dalla Moglie, attualmente sono Separati e non si è presentato in quanto la Racc. 15341341165-8 è tornata indietro, con il custode sono stati effettuati gli adempimenti di rito.

In quella sede è stato eseguito il rilievo e misurazioni con Disto Laser dell'unità immobiliare, (redazione grafica planimetria *Allegato 6*) accertato lo stato attuale dei beni, per poterlo poi confrontare con la documentazione in atti negli Uffici Comunali, sono stati rilevati i dati e le caratteristiche per la redazione del valore di stima, effettuato rilievo fotografico digitale del bene.

In sede di sopralluogo la signora xxxxxx xxxxxx non ha consegnato la copia del contratto di acquisto come richiesto dal CTU. (*Allegato 4*)

Durante il sopralluogo si è consegnato di nuovo alla sig.a xxxxxx il foglio notizie per gli eseguiti, è stato redatto un verbale di visita, in quello stesso giorno alle ore 10,35 è terminato il sopralluogo presso l'unità immobiliare.

Sospese le operazioni peritali come richiesto nelle disposizioni del Giudice, sono riprese dopo il termine dei 60 giorni.

- Riprese le operazioni peritali, contattato l'Amministratore di condominio Studio xxxxxxx per i dati condominiali, e chiarimenti in merito ai millesimi - (*Allegato .5*)



- _ Presentata Istanza al G.E. per autorizzazione spese aggiornamento Planimetria catastale
- Il 17.12.21 all'ufficio Urbanistica del Comune di Castelfiorentino sono state assunte informazioni per la verifica della documentazione relativa alla legittimità urbanistica ed edilizia del bene stesso, sono state richieste copie e ricercata l'Abitabilità.
 - Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze è stata Verificata la documentazione catastale, estratto copia della Planimetria, Visure, estratto di mappa (*Allegati. 1*)
 - Presentazione Pratica DOCFA Agenzia Entrate, aggiornamento Planimetria e Ricevuta 23.12.2021 prot. FI0133022/2021.
 - Alla Conservatoria dei RR.II di Firenze in data 07.01.2022 sono stati verificati gli atti gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione ed estratto le Visure (*Allegato. 3*) ;
 - Effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali e tramite banca dati digitale di QR Requot, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili, effettuate nelle zone di interesse.
 - Individuato compravendite OMI di immobili (Comparabili) simili al lotto da valutare.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO, CON IL PIGNORAMENTO .

Estremi dell'atto di Pignoramento

- **Atto** di pignoramento immobiliare 1450 del 11/02/2020 trascritto alla Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra PI il 15/10/2020 con Registro Generale n° 6814 e Registro Particolare n° 5016 ;

La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/ trascrizioni prodotta dal creditore precedente, nonché la certificazione notarile del 22.10.2020 a firma del Notaio xxxxxxx xxxxxxxx con studio in Firenze, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento del 09.07.2020 eseguito dallo Studio legale Avv.to xxxxxxx di Firenze in nome e per conto di XXXXXXXX xxx srl con sede in Roma Via xxxxxx n xx P.IVA xxxxxxxx, notificato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Volterra, in data 15.10.2020 l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e descritto :

“ Porzione del fabbricato condominiale posto in comune di Castelfiorentino (FI) via Garibaldi n.14 e più precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, con accesso da ingresso e vano scale a comune, formato da ingresso, cucina, ripostiglio, corridoio e ampio vano.

*Confini : parti a comune, via Testaferrata, XXXXX, salvo se altri. identificata al **catasto fabbricati** del Comune di Castelfiorentino (FI) al foglio 51 part. 190 sub. 504 Categ. A/3, classe 2, vani 3, superficie catastale mq.60, superficie catastale escluse aree scoperte ; mq. 60, rendita cat. € 240,15 , Via Giuseppe Garibaldi n.14, piano 3.*

Il suddetto bene censito nel Catasto Fabbricati del comune di Castelfiorentino è intestato a: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx (xxxxxx) il xxxxxxxx, e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx (xxxxxx) il xxxxxxxx. quota di proprietà per 1/1, debitore.



2) L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE dei beni corrisponde a quella indicata nell'atto di Pignoramento

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, la scrivente ha individuato il bene oggetto di pignoramento intestato a XX XXXX XXXXX n.a xxxxxxx (xxxxxx) il xxxxxxx, e XXXXXXX XXXXXX n.a xxxxxxx (xxxxxx) il xxxxxxxx comproprietari per 1/1, ed identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castelfiorentino secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub	indirizzo	Categ.	Class,	Consis.	Rendita catast.
51	190	504	Via G. Garibaldi 14	A3	2	3	€. 240,15

Si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale dell'unità immobiliare.



Fig. n.1: Stralcio estratto di mappa catastale – Comune Castelfiorentino FI - Foglio 51, Particella 190

Si rimanda all'*Allegato n.1* per l'estratto di mappa catastale, la visura storica, la planimetria catastale dell'immobile aggiornata.

In ordine alla *regolarità catastale* la scrivente riferisce quanto segue: per l'unità immobiliare Appartamento al piano terzo, individuata nel NCEU del Comune di Castelfiorentino al foglio n. 51, particella n. 190, subalterno n.504, sono state riscontrate difformità sostanziali tra la Planimetria in banca dati e quanto visionato: In merito al numero civico che a seguito di rinumerazione del Comune, è diventato n. 36, sono state riscontrate difformità in quanto realizzato un nuovo vano bagno, e non erano indicate due finestre nei vani cucina e ingresso. Per cui è stato presentato La nuova Planimetria con DOCFA prot. FI01133022/2021 Del 23.12.2021, per cui è seguito **i nuovi dati**.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub	indirizzo	Categ.	Class,	Consis.	Rendita catast.
51	190	504	Via G. Garibaldi 36	A3	2	3,5	€. 280,18

superficie catastale totale: 62 m², totale escluse le aree scoperte



Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità catastale si rimanda all'*allegato grafico n.6* .

Confini : Prop. xxxxxxx, Prop. Condominio, Via G Garibaldi, salvo se altri.

3) - ATTO PROVENIENZA :

Lo scrivente ha potuto accertare che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato notatile e da una verifica congiunta delle visure catastali (*Allegato n.1*), si evince la seguente cronistoria:

Che in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità, i beni risultano essere intestati a :

XXXXXXXX XXXXXX nato a xxxxxxx (xxxxxx), il xxxxxxx. , c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario del diritto di piena proprietà ;

XX XXXX XXXXX nato a xxxxxxx (xxxxxx), il xxxxxxx. , c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario del diritto di piena proprietà ;

i precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono come descritto nella Certificazione del Notaio. xxxxxxx xxxxxxx in Firenze allegata alla procedura del 22.10.2020 :

- I beni in oggetto Immobile uso Residenza sono pervenuti a l'esecutato, per atto compravendita ai rogiti Notaio xxxxxx xxxxxxx di Empoli del 5 Novembre 2008 rep. 14426, raccolta n. 2784, trascritto a Volterra il 10/11/2008 ai n. 10068/6439, in virtù del quale il sig. xxxxxx xxxxxxx, nato in xxxxxx XX il 3.02.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX vendeva ai sig.ri XXXXXXX XXXXXXX , XX XXXX XXXXX, come sopra generalizzati, coniugi in regime di separazione legale dei beni, l'immobile pignorato;

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio xxxxxx xxxxxxx di Empoli in data 30.10.2008 repert. 14402 racc. 2774 , trascritto a Volterra in data 4 .11.2008 ai n. 9704/6234 , in virtù del quale il sig. XXXXX xxxxxxx nato a Castelfiorentino FI , IL 28.XXXXX vendeva al sig. xxxxxx xxxxxxx l'immobile pignorato;

- Successione in morte del Sig. XXXXX , n.a. Castelfiorentino il XXXXXXX, deceduto a Viareggio il XXXXXX, devolutasi per testamento pubblicato con atto ai rogiti Notaio XXXXXX in data 22.01.1997, reg. a Viareggio il 6.02.1997, a favore del figlio XXXXX xxxxxxx ; Dichiarazione successione registr. Il 19.XXXXXXXXX al n. 41 Vol. 595 , trascritta a Volterra il 19 .XXXXXXXX ai nn. 6495/4610 .

omissis.....

al ventennio

APPARTAMENTO

Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio .

Periodo	Proprietario
Dal 05.11.2008 al 15.10.2021	XX XXXX XXXXX, n.a xxxxxx il xxxxxx, Per quota 1/2 : piena proprietà in regime di separazione beni XXXXXXXX XXXXXX n.a (xxxxxx), il xxxxxxx. Per quota 1/2 : piena proprietà in regime di separazione beni Atto C / V rogato Not. xxxxxx F. del 05.11.2008 rep. 14426 Reg.U a Volterra PI del 02.08.2019 RG.33240



Dal 30.10.2008 al 05.11.2008 **XXXXXX XXXXXXXX** n.a (xxxxxx), il 03.02.1970.
Per quota 1/1 : piena proprietà in regime di separazione beni
Atto C / V rogato Not. xxxxxxx F. del 30.10.2008 rep. 14402
Reg.Mod.U a Volterra PI del 06.11.2008 RG.6234.1/2008

Dal 06.01.1997 al 30.10.2008 **XXXXX XXXXXXXX** n.a. Castelfiorentino (Fi), il 28.09.1953
Per quota INTERO 100/100 : piena proprietà
Atto di Successione Decuius XXXXX XXXXXX dec. 06.01.XXX
e Reg.U a Volterra n. 41 Vol.595 il 19.11.1997

dal 1997.....

si conferma quanto riportato nel certificato del Not. xxxxxxxx xxxxxxxx eseguita presso la
conservatoria RR.II. Di Firenze del 22.10.2020

4) DESCRIZIONE UBICAZIONE (Zona Ambito urbano)

4.1) Ubicazione e geografia

Il lotto individuato per la vendita è situato nel Comune Castelfiorentino in Via Garibaldi n.36.



Fig. n.2 : Orto-foto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita: B3 Centrale/ CAPOLUOGO

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Castelfiorentino, in zona "Centro storico" area pedonalizzata, ed in prossimità tra Piazza Cavour e Via Matteotti, del ponte sopra il fiume Elsa, è presente una tipologia edilizia residenziale mista di vecchia e recente costruzione con negozi di vicinato, le unità immobiliari nella zona risalgono agli anni primi 900 e successivi è servita dai mezzi pubblici. I fabbricati sono contigui ad altri immobili di tipo residenziale misto commerciale/servizi e prospettano su strade pubbliche e private caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi nel raggio di almeno 200 m come attività commerciali, banche, farmacie, uffici postali, bar, ristoranti, scuole, studi medici ecc. a servizio della città,

CONSISTENZA .

Descrizione Fabbricato - Appartamento .

Trattasi di porzione di edificio a destinazione residenziale/mista a condominio di 4 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, Via G. Garibaldi con affacci anche su via Testaferrata.



Il fabbricato è parte di un complesso condominiale con accesso da Via G. Garibaldi, non è di recente costruzione, con struttura portante in muratura, tamponatura in laterizio, mentre la copertura del fabbricato a falde con copertura in Coppi e tegoli, oltre corte interna, il fabbricato si presenta esternamente con le facciate dal piano terra al piano primo rivestito in lastre di travertino, e dal piano primo al tetto ad intonaco liscio, con davanzali finestre con cimase e cornici in pietra serena, facciate in normale stato (foto 1).

L'Appartamento situato al piano 3° “senza ascensore” nel corpo a sinistra delle scale salendo l'edificio, è di complessivi mq. 62,00 circa (sup.Lorda), composto da ingresso disimpegno,vano cucina, corridoio, ripostiglio, Bagno senza WC, camera, Wc comune nel vano scale, e' distribuito come indicato nella planimetria - (Allegato.1).

Si accede all'unità immobiliare attraverso scala condominiale al piano terra del n.c. 36 di Via G. Garibaldi, dal pianerottolo piano 3° delle scale a comune si accede all'unità immobiliare Entrando troviamo un ingresso-disimpegno dotato di finestra (foto 2) che da su area di corte, da questo si affaccia il vano cucina con finestra (foto 3) da questa tramite corridoio (foto 4), si accede a sinistra ad un Ripostiglio, a destra troviamo prima il bagno con solo di Lavabo, e doccia, ad areazione forzata, manca il WC. (foto 5), Il Wc utilizzato è quello a comune nelle scale (foto 7), poi troviamo la camera dotata di finestra che da su via Testaferrata (foto 6) .

Il bagno è dotato di solo Lavabo, doccia e attacco per lavatrice.

L'Appartamento è stato oggetto di interventi edilizi come il nuovo bagno e l'ampliamento dell'apertura della cucina, i materiali di finitura sono costituiti da pavimenti in graniglia di colore chiaro; mentre il bagno presenta un gradino di rialzamento interno del pavimento che è rivestito come le pareti per un altezza di mt. 2,00 con ceramica di colore chiaro, mentre le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, gli infissi interni sono in legno colore Bianco ed alcune con vetro, gli esterni sono in Legno con vetro semplice non recenti dotati di scuretti interni, e persiane alla fiorentina in legno, portoncino d'ingresso in legno massello.

I servizi di cui è dotato l'appartamento sono:

Impianto idrico-sanitario per quanto riguarda il bagno è recente, con contatore collegato al condominio; Impianto di riscaldamento non presente nelle varie stanze attualmente viene utilizzata una stufa a carbone/legna ubicata nell'ingresso, Scaldacqua elettrico, Impianto areazione forzata Bagno.

Impianto elettrico sottotraccia, con quadro elettrico e salvavita Magneto-termico nell'ingresso parte è recente, e parte da adeguare.

Giudizio sullo stato di conservazione del bene.

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso mediocre, i materiali impiegati non sono recenti e di scarsa qualità.

4. 3.Consistenze superficialie

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficialie del lotto.

Si precisa che le consistenze superficialie vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni a campione effettuate in sito e dall'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite (misure sul posto).



4.3.1- Superficie commerciale del lotto

con riferimento alla quantificazione delle superficie esterna lorda (**SEL**) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale(m ²)
Sup. Principale	S1	62,00	1,00	62,00
Sup. Balconi	SUB	0,00	0,30	0,00
Sup. Scale esterne	SSE	0,00	0,5	0,00
Sup. Scoperta	SAE	0,00	0,1	0,00
Totale Superficie (m ²)		62,00		SEL 62,00

Tabella consistenza lotto (**Appartamento**)

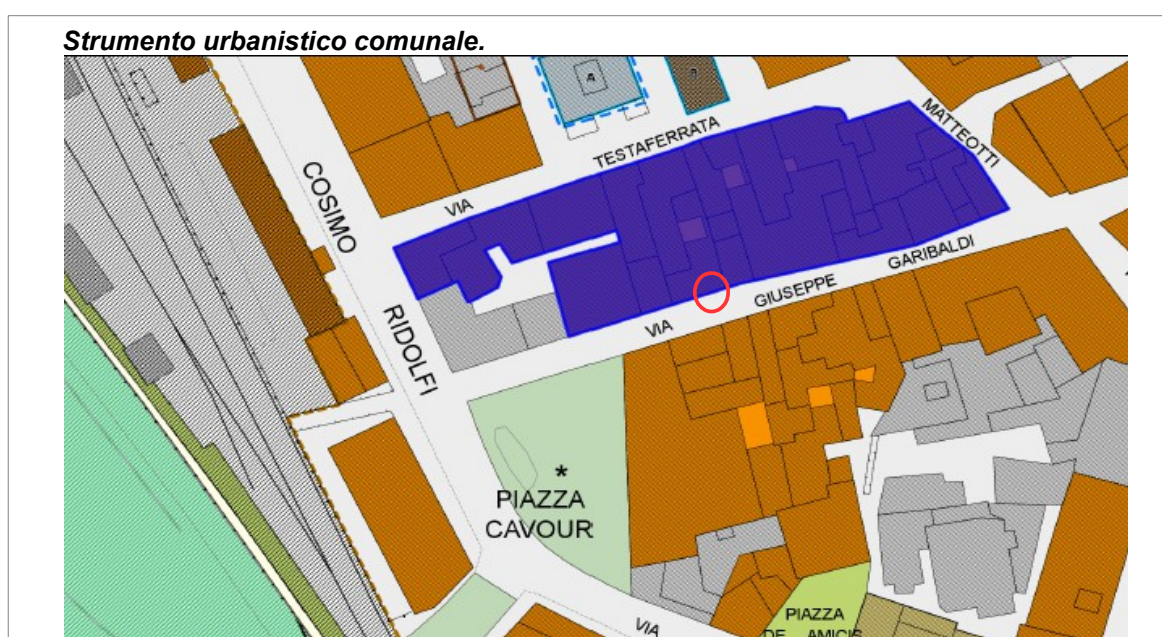


Fig. : Ortofoto della zona R.U. Comune di Castelfiorentino

I beni in oggetto ricadono in Zona urbanistica considerata nel R.U. del C.C. del 2017, Zona A , Tessuto centro storico- TA - Tessuti Urbani UTOE/1 Estratto R.U.

5) DISPONIBILITÀ DEL BENE (Possesso)

I beni , alla data del sopralluogo 08.09.2021 risultano ,

1- APPARTAMENTO attualmente di proprietà dei signori XX XXXX XXXXX ed XXXXXXXX XXXXXXXX ed occupato dalla Moglie e tre Figli minorenni.

6) DI FORMALITÀ, Vincoli e oneri, servitù a carico dell'acquirente .

- *Domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni* ; Non presenti .
- *Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att.cc. ; presenti* (Allegato 5)
- *Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*; Nessuno
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa....* ; è stato comunicato a voce dalla Moglie XXXXXXXX XXXXXXXX, che il Marito XX XXXX XXXXX non risiede più nell'appartamento, non ha prodotto nessun documento a prova di quanto asserito.



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

Non rilevate al sopralluogo, e quelle contenute negli atti di provenienza pregressi.

- *Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità*.....; non rilevati

7) DI FORMALITÀ, Vincoli e oneri , non opponibili all'acquirente.

ELENCAZIONI GRAVAMI al 07.01.2022 (Allegati. 3)

Creditori Iscritti e Trascrizioni Pregiudizievoli XX XXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXXX.

Il sottoscritto geom. Marco Tua fa riferimento a quanto descritto nella certificazione Storico-
ipotecaria ventennale depositata nel PCT dal Not. xxxxxxxx nel 22.10.2020.

In data 07.01.2022 u.s. sono state eseguite nuove visure ipotecarie presso la CC.RR.I di
Firenze e non sono state rilevate nuove trascrizioni o iscrizioni oltre a quelle già indicate nel
certificato ipotecario del 22.10.2020.

TRASCRIZIONI a Favore : XX XXXX XXXXX ed XXXXXXX XXXXXX.

- **Nota** del 10/ 11/2008 Reg. Part. 6439 - R.G. n.10068 a Volterra PI
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Cessione Immobili .
Pubblico ufficiale ; Not.xxxxxxx, Rep. 14426/ 2784 del 05.11.2008
Immobili siti in Castelfiorentino , Via Garibaldi ,14 ,(foglio 51 , p.IIa 190 , sub. 504)

ISCRIZIONI Contro : a XX XXXX XXXXX ed XXXXXXX XXXXXX.

- **Nota** del 10.11.2008 Reg. Part. 2155 R.G. n. 10069 a Volterra PI.

Ipoteca volontaria derivante da :

concessione a garanzia di Mutuo per € 100.000,00 (finanziamento €. 200.000,00) in
linea capitale a favore della Banca Toscana spa con sede Firenze , nascente da atto di
mutuo.

Pubblico ufficiale ; Not.xxxxxxx, Rep. 14428/ 2786 del 05.11.2008

Immobili siti in Castelfiorentino , Via Garibaldi ,14 ,(foglio 51 , p.IIa 190 , sub. 504)

TRASCRIZIONI Contro : XX XXXX XXXXX ed XXXXXXX XXXXXX

- **Nota** del 15.10.2020 Reg. Part. 5016 R.G. n.6814^a Volterra

ATTO ESECUTIVO - VERBALE di Pignoramento Immobili

a favore di XXXXXXX XXX s.r.l. con sede in Roma RM, c.f. XXXXXXXXXXXX

precetto notificato

Pubblico ufficiale ; UNEP CORTE DI APPELLO FIRENZE Rpe. 3747/2020 del 09.07.2020

Immobili siti in Castelfiorentino FI, Via Garibaldi, 36 ,(foglio 51 , p.IIa 190 , sub.504)

8) SPESE CONDOMINIALI .

Trattandosi di immobile ubicato in fabbricato con in comune alcune parti degli edifici, pertanto
su di esso gravano tutti i vincoli e le servitù, anche non apparenti relative. Gli edifici sono un
condominio costituito, Amministrato Attualmente da Studio xxxxxxx, a
Castelfiorentino che ha fornito su richiesta del CTU tramite email i dati sottostanti.

Le ripartizioni Millesimali dell'unità immobiliare :

1) APPARTAMENTO Via Garibaldi n.c. 36 - millesimi TAB. Generale sono 60,89 /1000 ;

Come da Estratto conto dell'Amministratore XXXXXXXX, ci sono rate Ordinarie pendenti al
31.12.2021, per €. 646,86 . (**Allegato. 5**)

Mentre non ci sono rate o lavori straordinarie in corso come da mail Amministratore (alleg.5).

Non risultano esserci vincoli pregiudizievoli ai fini estimativi sull'immobile di cui si tratta.

9) CONFORMITA' URBANISTICA .

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici del Edilizia e Territorio del Comune di



Castelfiorentino, dall'analisi della documentazione tecnico - amministrativa visionata dal C.T.U ed ai rilievi tecnici eseguiti, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, che costituisce l'unico lotto di vendita per la procedura esecutiva in oggetto.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967.

Le ricerche presso gli uffici tecnici del comune di Castelfiorentino non hanno permesso di risalire al Certificato di Abitabilità dell'immobile.

Che successivamente a tale data, il locale ad uso Appartamento non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessioni, Autorizzazioni, od altro, ad eccezione delle opere di Manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A Edilizia n. 896/95 del 08.05.1995 sostituzione cannicciato, l'intervento è stato realizzato come da progetto, e depositato 1997 la planimetria a l'UTE.

Dal raffronto con lo stato rilevato sono state riscontrate la realizzazione del Bagno, e alcune modifiche interne come lo spostamento della porta di accesso nella cucina, sentito l'ufficio Edilizia, le opere interne sono regolarizzabili ad oggi, presentando un accertamento di conformità ai *sensi art. 209 LR.T.65/2014 pagando una sanzione che va da €. 1000,0 a 5.164,0 in ragione della natura e consistenza dell'abuso*, per la pratica e il costo del professionista incaricato si considera costo circa €. 3.500,0. da detrarre dal valore del Lotto. Per le difformità è stato presentato la nuova planimetria catastale come richiesto dall'incarico del G.E.

Per il confronto tra il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la situazione denunciata con l'ultimo titolo edilizio acquisito si rimanda all'***allegato grafico n.6***.

In relazione a quanto sopra si precisa che alla luce dei limiti insiti nel mandato al CTU, non pare possibile intendere, anche nell'eventualità della necessità di un intervento e/o presentazione di pratiche edilizie, che questo possa costituire quanto compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione di eventuali istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli stessi uffici inoltre rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quando contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali anche al fine di avere un quadro utile di massima per finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

L'unità immobiliare deve ritenersi conforme al disposto della Legge 47/85 e successive integrazioni, L.724/94 e D.p.r 380/2001 .

- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria aggiornata depositata all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 23.12.2021 prot. FI0133022



10) VALUTAZIONE dei beni pignorati per VALORE DI MERCATO .

10.1. Criteri generali .

La presente perizia estimativa ha per scopo principale la ricerca del più probabile “ valore di mercato “ degli immobili posti nell’ambito del Comune di Castelfiorentino.

L’applicazione esatta dell’aspetto economico o criterio di stima è la base essenziale di ogni valutazione in quanto ormai è principio fondamentale della dottrina estimativa, che ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio ed aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in specie, il criterio di stima si identifica con il “ **valore di mercato** “ dell’immobile, nel suo attuale stato di fatto, e nel suo aspetto massimo, cioè il maggior valore ricavabile dalla vendita dell’immobile.

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale lo scrivente ha verificato che nel Comune di Castelfiorentino è presente un mercato immobiliare non molto attivo.

Le ricerche eseguite hanno permesso di individuare immobili, recentemente compravenduti, offerte e come richiesto dal G.E. da ASTE giudiziarie, di immobili, con caratteristiche similari per posizione e tipologia abitativa oggetto di valutazione.

La presenza di beni simili ha così condotto lo scrivente a determinare il più probabile valore di mercato del lotto, utilizzando il cosiddetto *metodo del confronto di mercato delle richieste*.

10.2. - DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

I criteri di misurazione adottati nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione delle seguenti grandezze:

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l’area di un edificio o di un’unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- Criteri specifici . LOTTO) Appartamento

La valutazione del bene avviene con metodo comparativo diretto per valori tipici , basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Castelfiorentino, in particolare della zona Centro Storico in cui il bene esecutato è collocato, e dalla Consultazione Banca dati Immobiliare dell’Agenzia del Territorio – tabelle O.M.I .

Così come riportato precedentemente per la zona territoriale, classificata dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, zona del comune di Castelfiorentino B3 Centrale /CAPOLUOGO

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate fornisce, con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell’anno 2021) per la tipologia di Unità immobiliari, valori di mercato compresi tra un minimo/massimo di 700 / 1.050 €/m² stato di conservazione Normale.

Valore OMI con media ponderata L. 27.12.2006 art.1 com. 307

Valore normale unitario = Val OMI min+(Val OMI max-Val OMI min) x K =

Vn = 700 +(1050-700) x 0,88 = **1008,0 €/mq**



**Immobili Compravenduti valore dichiarati Nuova banca dati OMI – nel 2021 in zona B3
Castelfiorentino Centrale/Capoluogo -**

A03 Via Garibaldi 5,5 Vani € 62.939 (Agosto 2019) - A02 Via A. gramsci 5,0 Vani € 96.000 (Aprile 2019)

- Consultazione Banca dati Aste Giudiziarie su Firenze, immobili con caratteristiche simili :
U.i. .RG. 26/16 in Piazza Cavour 32, mq. 97 – P.2° € 65.400 **€/mq 1.300,0** - A/3

- Attualmente **il mercato immobiliare** ed in particolare l'abitativo del suddetto Comune è caratterizzato da una modesta domanda, Le **agenzie** Imm. QR.Requot, Borsino.Immobiliare.it trattano tali immobili Appartamenti a valori tra **968,0 / 1.440 €/mq.**

- Stima per valori tipici U.I

Per Appartamento Trasformazione da Superficie reale a commerciale con i seguenti coefficienti : di Sup. commerciale (UNI EN 15733/2011) P. 3°.

Destinazione	mq. S.U.L	X	Coeff.	Superficie convenzionale
APPARTAMENTO	62,00		1,00	62,00
Ufficio = mq. 62,00 superficie commerciale totale				

Gli immobili simili a quello in oggetto sono valutati tenuto conto dei seguenti fattori

- . costruzione realizzata ante 1967
 - . finiture di qualità mediocri
 - . fabbricato normale stato di manutenzione .
 - . zona ove è ubicato l'immobile dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie.
 - . impianti , idrico, elettrico da adeguare, riscaldamento singolo.
 - . materiali impiegati di qualità mediocre .
 - . non è dotato di accessori .
 - . senza giardino, o verde privato.
 - Certificazione Energetica APE , mancante “Classe **G** “
- E' occupato dai proprietari, si considera **Libero**.

Coefficienti correttivi del valore di macro zona :

Piano senza ascensore	Piano terzo	0,98	Finiture	mediocri	0,99
Orientamento	Est/ovest	1,00	Manutenzione immobile	sufficiente 0,90 stabile Normale 1,0	1
Esposizione	Su due lati	1,00	Riscaldamento	Stufa	0,9
Affaccio	Su strada e area condominiale	1,00	Efficienza energetica	Classe G	0,85
Taglio	mq. 40> 70 mq.	1	Stato	sufficiente	0,98
balconi	no	1,00	Stabile	Civile / Commerciale	1
Distribuzione	sufficiente	0,98	Parcheggio	Su strada	0,98
Luminosità	normale	1,00	Traffico	Via silenziosa (strada pedonalizzata)	1,2
Vetustà	Ante 1967, Restaurato 1996	0,95	Zona	Centrale	1,1

Coefficiente correttivo totale 0,88



a) Valore di mercato Coefficienti correttivi del valore di macro zona :

mq. Comm.le	O.M.I	Aste Giudiziarie	Mediatori	Valore medio	Coef.	Totale €/mq.
Valore €/mq	1.008,00	1.300,00	1.204,00	1.170,66	0,88	1.025,48

Premesso quanto sopra nella zona i prezzi medi praticati per beni simili, variano da un minimo di €/mq 1008,0 ad un massimo €/mq 1.300 e ciò in funzione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare(normale); per il bene di cui trattasi, considerate le caratteristiche intrinseche dello stesso e ogni altra circostanza, si ritiene di poter attribuire cautelativamente il seguente valore unitario di stima €/mq. 1025,48 si ottiene pertanto il seguente valore dell'unità immobiliare :

Appartamento = mq. 62,00 superficie commerciale totale

Valore Immobile dell'intero = superf. Appartamento mq. 62,00x €1.025,48= €63.580,03

Proposta del valore di mercato dell'intera proprietà = € 63.580,00 arroton.

La quota di immobile pignorato corrisponde a l'intero della piena proprietà, Valore comunque compensativo di ogni elemento anche dimensionale, che direttamente o indirettamente, può influire nella determinazione del valore del bene.

11) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA – PREZZO BASE D'ASTA

11.1) Due Diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di “*due diligence*” con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
Analisi della provenienza dei beni -	
Il bene è pervenuto Ai Sig. XX XXXX XXXXX ed XXXXXXX XXXXXX per Atto C / V rogato Not. xxxxxxx F. del 05.11.2008 rep. 14426 Reg.U a Volterra PI del 02.08.2019 RG.33240 (Allegato n. 4)	
Verifica dello stato di possesso dei beni	
In ragione di quanto dichiarato al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata dal proprietario esecutato Sig. XX XXXX XXXXX ed XXXXXXX (Allegato 7) -	Libero
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme
L'unità immobiliare abitazione non presenta difformità dello stato di fatto rispetto a quanto denunciato al catasto. Regolarizzato (vedere Allegato n.1)	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non Conforme
L'unità immobiliare presenta difformità tra lo stato di fatto rispetto all'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso gli uffici del Settore Territorio Tecnico del Comune di Castelfiorentino .per regolarizzare spese 1.000 + 3.500 (vedere Allegato grafico n.6)	€ 4.500,0



Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non Presente
Le ricerche espletate presso gli uffici del Settore Territorio del Comune di Castelfiorentino hanno dimostrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è provvista del certificato di abitabilità/agibilità.	
Verifica spese Condominiali insolute Presenti per euro (Allegato . 5)	€ 646,86
Stima costi di ripristino non conformità	€. 5.146,86

Tabella : Due diligence / Analisi di conformità

11.2.) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:
- il valore ottenuto dalla *stima* ;
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;

Per il LOTTO costituito dall'immobile Appartamento *a piano terzo* il più probabile valore di mercato è pari a **€. 63.580,00** (dicasi in cifra tonda euro Sessantatremilacinquecentottanta,00) arroton.

U.I - Appartamento	Valore (€)
Stima Immobile	€. 63.580,00
Costi di non conformità	5.146,86
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (Libero)	58.433,14

Tabella : Riepilogo della valutazione

Data la particolare situazione del mercato delle aste, per gli immobili soggetti alla compravendita all'incanto, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si consiglia un coefficiente di abbattimento forfettario nella misura del 10%, valore di mercato, diritto e quote:

PREZZO BASE D'ASTA	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	58.433,14
Abbattimento forfettario del 10%	5.843,31
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	52.589,83

Tabella : Adeguamenti e correzioni alla stima

- risulta che per il LOTTO costituito dall'immobile Appartamento *a piano Terzo* il **prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 52.580,00 dicasi (euro Cinquantadue-milacinquecentottanta,00)** arrotondato per difetto, ritenendo che lo stesso sia il più conveniente per la procedura.

12) DIVISIBILITÀ IN CASO DI EVENTUALI COMPROPRIETÀ

- **Lotto unico Appartamento** Bene in proprietà esclusiva 100/100 di valore **€. 52.580,00** bene non frazionabile sotto l'aspetto pratico che normativo.

9 bis) SE la vendita sia soggetto ad I. V. A

La vendita dell'immobile con destinazione a Appartamento non è soggetta ad I.V.A in quanto i diritti reali sono di proprietà di persona fisica, pervenuto a l'esecutato per atto di Acquisto



ai rogiti Notaio xxxxxx xxxxxx di Empoli del 5 Novembre 2008 rep. 14426, raccolta n. 2784, trascritto a Volterra il 10/11/2008 ai n. 10068/6439, l'eventuale alienazione è soggetta a imposta di registro, con aliquota da stabilire se l'assegnatario acquista come privato.

13) RIEPILOGO PER L'ORDINANZA DI VENDITA .

SCHEDA LOTTO – Appartamento RG. 251.2020

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO		
Denominazione	APPARTAMENTO al piano 3°	FOTO 
Ubicazione	Via G. GARIBALDI n. 36 Castelfiorentino (Fi)	
Identificativi catastali	Foglio 51 Particella 190, Sub. 504	
Destinazione	Appartamento tipo Economico	
Proprietà	Sig.i XX XXXX XXXXX ed XXXXXXX XXXXXX	
Utilizzo	Occupato dagli Esecutati con figli	
Superficie commerciale	62,00 m² (SEL)	

Riferimenti : E' stato pignorato l'intera piena proprietà di unico Compendio formato da Immobile ad uso APPARTAMENTO, quindi avremo :

1) – Appartamento ubicato al piano Terzo in edificio condominiale, in Via G. Garibaldi 36 a Castelfiorentino, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova anche in ordine alle norme urbanistiche, composta da ingresso disimpegno, cucina, corridoio, ripostiglio, Bagno, camera, Wc comune nel vano scale, così come rappresentati nelle planimetrie allegate.

Confini : Prop. xxxxxx, Prop. Condominio, Via G Garibaldi, salvo se altri.

Rappresentazione Catastale

L'unità immobiliare è rappresentata al N.C.U del Comune di Castelfiorentino

Foglio 51, P.IIa 190 , Sub 504, Via G. Garibaldi 36, Cat. A/3 , clas.2, cons.3,5 vani, R.c € . 280,18

L'immobile risulta abitato dai proprietari, si considera Libero .

Proposta del valore di mercato dell'intera proprietà Appartamento = € . 58.430,00 (Libero)

Proposta del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà = € . 52.580,00 dicasi (euro Cinquantaduemilacinquecentottanta,00)

CONCLUSIONI

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.



La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento di “*metodo del confronto di mercato* “ applicando i dati parametrati è conforme al quesito richiesto ;

tale valutazione ha condotto ad un valore di mercato per l'unico lotto di vendita pari a.....
€. 58.430,00 dicasi (Cinquantottomilaquattrocentotrenta,00 euri) arroto (Libero)

**Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 10%, ammonta ad
€. 52.580,00 dicasi (euro Cinquantaduemilacinquecentottanta,00)**

La relazione peritale qui esposta, e stata redatta con specifico incarico dal Tribunale di Firenze, ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore per la vendita all'asta dell'unità immobiliare con destinazione APPARTAMENTO, e ogni altro uso è ritenuto improprio.

Si declinano pertanto eventuali responsabilità per errori ed omissioni dovuti ai limiti, alle riserve di mandato, alle criticità dei dati acquisiti presso i vari uffici e le relative banche dati.

Essendo la presente perizia riferita a Gennaio 2022, e risultando alcuni dati ivi riportati, potenzialmente a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi al momento del loro effettivo uso.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, la scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 19 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Firenze, li 31/01/2022

Con osservanza
il C.T.U
Geom. Marco Tua

Documento firmato digitalmente

EPURATA PRIVACY

Il verbale di sopralluogo e le raccomandate sono depositate e consultabili presso lo studio del C.T.U a richiesta.



ALLEGATI -

Allegato n.1: Planimetria catastali, Estratto di mappa catastale, visure ,

Allegato n.2: Comunicazioni delle operazioni peritali r.r

Allegato n.3: Note di trascrizioni RR.I Di Volterra

Allegato n.4: Atto di provenienza del bene - compravendita del 2008

Allegato n.5: Rendiconto spese condominiali

Allegato n.6: Rilievo Pianta U.I Appartamento -

Allegato n.7 Certificati residenza -

Allegato fotografico

- **SCHEDA RIEPILOGATIVA PER CANCELLERIA**

- Relazione Epurata Privacy + Visure privacy + Foto

