



Andrea Barbara S. Juarez

Architetto ::::

Via del Caparra, 20 - 50142 - Firenze - IT :: Tel. 055 707126 :: Fax 055 7134961
Cl. +39 348 8879260 :: e-mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

Esecuzione Immobiliare n.350/19

Procedura:

Giudice Delegato: Dra Laura D'Amelio

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA EPURATA

febbraio 2020

Dati Tecnici



Terratetto residenziale posto in Via Cornacchiaia n.232
comune di Firenzuola - FI
la perizia si compone di n. pagine e n.2 allegati

Esecuzione Immobiliare n. **350/2019**

Procedura: XXX c/ XXX - XXX

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura D'AMELIO

Perizia Tecnico Estimativa

La sottoscritta arch. Andrea Barbara Susana Juarez, con studio in Firenze via del Caparra n.20, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.4780 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6979

Nominata

c.t.u. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott. Laura D'Amelio il 02/08/2019, per 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 la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le 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, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4) fornire una sommaria **descrizione** dell/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati**;
- 5) provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex. Art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 6) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - b) debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c.civ.;
 - c) atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - d) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - e) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
- 7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con 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 d'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 inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- 10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la 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 a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

13) in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- a) il valore come al punto 9 (11) 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. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

14) 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;

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

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

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

Effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc.) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Preso atto

degli elementi tratti dall'Atto di Pignoramento, Relazione Notarile Sostitutiva, Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi catastali e Servizi Ipotecari, Atto di provenienza, Archivio presso l'Ufficio Urbanistica di Firenzuola e dal sopralluogo

Redige

la presente Relazione Tecnico Estimativa del bene immobile ad uso residenziale di proprietà dei debitori XXX, nato a Firenze il 25/02/1977 e XXX, nato a Termoli il 12/01/1983, posto nel Comune di Firenzuola distinto catastalmente al foglio 175, part. 229, sub 1 e sub 2, così come indicato nel fascicolo oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 350/19 presso il Tribunale di Firenze.

INDICE

1)	Identificare il bene oggetto del pignoramento	Pag. 7
2)	Estremi dell'atto di pignoramento	Pag. 9
3)	Estremi dell'atto di provenienza	Pag. 9
4)	Sommara descrizione del bene	Pag. 13
5)	Stato di possesso dell'immobile	Pag. 16
6)	Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	Pag. 17
7)	Esistenza do formalità a carico della procedura	Pag. 17
8)	Notizie condominiali	Pag. 19
9)	Regolarità edilizia e urbanistica	Pag. 19
10)	Valore di mercato	Pag. 21
11)	Prezzo base d'asta	Pag. 23
12)	Appetibilità del bene sul mercato	Pag. 23
13)	Pignoramento di quota/e di bene indiviso	Pag. 23
14)	Regime impositivo della vendita	Pag. 24
15)	Riepilogo	Pag. 24

1. Identificare il bene oggetto del pignoramento

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

Dal confronto tra i dati catastali riferiti nell'Atto di pignoramento e le visure eseguite all'inizio dell'attività peritale in data **04/09/19** risulta quanto segue:

Tabella n.1 – N.C.E.U. Comune Censuario di **Firenzuola** (Codice D613) – FI.
Catasto Fabbricati – Provincia di Firenze.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
175	229	1	-	-	A/5	4	4 vani	67 mq Totale escluse aree scop.: 67mq	E. 157,00

Indirizzo Via Cornacchiaia - piano S1 - T;

Dati derivanti da Variazione del 19/05/2014 prot.n.FI0080479 in atti dal 19/05/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n.25765.1/2014).

La situazione degli intestatari dal 24/09/2008 risulta così:

- XXX, nato a Firenze il 25/02/1977, C.F.: XXX, proprietà per ½;
- XXX⁽¹⁾, nato a Termoli il 12/01/1983, C.F.: XXX⁽¹⁾, proprietà per ½;

Dati derivanti da: Istrumento Atto Pubblico del 24/09/2008. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/10/2012 Rep.n.556 Rogante: XXX, Sede: Impruneta. Registrazione: Sede: Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare). Rettifica la trasc.n.28028/2008 (n.22021.1/2012).

⁽¹⁾ Si precisa che nel presente Certificato catastale risulta il nome "XXX" anziché "XXX" e il CF: XXX anziché XXX, come risulta nell'Atto di pignoramento, nell'atto di compravendita (provenienza), nella successiva certificazione catastale, ecc. motivo per il quale occorrerebbe fare una rettifica presso i servizi catastali.

Tabella n.2 – N.C.E.U. Comune Censuario di **Firenzuola** (Codice D613) – FI.
Catasto Fabbricati – Provincia di Firenze.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
175	229	2	-	-	A/5	4	4,5 vani	80 mq Totale escluse aree scop.: 79mq	E. 176,63

Indirizzo Via Cornacchiaia - piano S1 - 1;

Dati derivanti da Variazione del 19/05/2014 prot.n.FI0080480 in atti dal 19/05/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n.25766.1/2014).

La situazione degli intestatari dal 24/09/2008 risulta così:

- XXX, nato a Firenze il 25/02/1977, C.F.: XXX, proprietà per 1/2;
- XXX, nato a Termoli il 12/01/1983, C.F.: XXX⁽²⁾, proprietà per 1/2;

Dati derivanti da: Istrumento Atto Pubblico del 24/09/2008. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/10/2008 Rep.n. 556 Rogante: XXX Sede: Impruneta. Registrazione: Sede: Compravendita (n.28030.1/2008).

⁽²⁾ Il C.F. nel subalterno 2, validato dall'anagrafe fiscale, come già riferito risulta diverso dal subalterno 1.

I confini catastali dell'immobile in senso orario sono: via Cornacchiaia, part.196 e part.232, salvo se altri. (per i due subalterni).

Per tutte due le certificazioni catastali si riferisce che dal sopralluogo l'immobile risulta possedere il numero civico 232 non riferito in dette certificazioni.

Le planimetrie catastali depositate presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrispondono allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione dello spostamento di alcuni muri interni che potrebbero alterare la consistenza dei subalterni. Altresì risultano delle aperture e tamponature di infissi esterni che non trovano corrispondenza.

Si premette che dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni risulta il terreno identificato come subalterno 3 a comune con i subalterni 1 e 2, a partita speciale A, assomigliabile ad un bene comune non censibile, considerando che non riporta ne intestatario ne rendita.

Dal confronto tra i dati catastali riferiti nella visura catastale e quelli riferiti nell'atto di pignoramento risultano corrispondersi sia gli intestatari, sia l'indirizzo, che l'identificazione catastale.

Per ultimo gli intestatari dell'immobile corrispondono con i soggetti debitori.

Per quanto sopra esposto, la c.t.u. riferisce che il bene non corrisponde catastalmente.

Per la regolarizzazione occorrerebbe: presentare una rettifica per regolarizzare il nome ed il CF nel sub 1 di XXX e aggiornamento catastale delle planimetrie catastali tramite procedura Docfa oppure adeguare i muri secondo la planimetria (catastale e comunale).

Vedi: All.1. Documentazione catastale (estratto di mappa, certificazioni, planimetrie catastali, elenco subalterni ed elaborato planimetrico).

2. Estremi dell'atto di pignoramento:

e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);

Gli estremi riportati nell'Atto di Pignoramento risultano come segue:

"... ciò premesso DICHIARA di voler procedere esecutivamente sopra i seguenti beni per la quota del diritto di proprietà, pari alla quota di 1/2 a ciascuno spettante o quanto sia, di

XXX, nato a Firenze il 25/02/1977, C.F.: XXX, residente in 51019 Sesto Fiorentino (FI); via Mario Lazzerini 14 e di

XXX, nato a Termoli (CB) il 12/01/1983, C.F.: XXX, residente in 71010 Lesina (FG), via Cesare Battisti 41/A:

Immobile 1: Firenzuola (FI), Località Cornacchiaia, Catasto Fabbricati, A5 di vani 4, Foglio 175, Particella 229, subalterno 1;

Immobile 2: Firenzuola (FI), Località Cornacchiaia, Catasto Fabbricati, A5 di vani 4,5, Foglio 175, Particella 229, subalterno 2."

Il pignoramento riguarda la piena proprietà degli interi beni attualmente intestati a XXX e XXX in forza all'atto specificato nel punto successivo. Dall'indagine effettuata non sono emersi né altri comproprietari né diritti reali gravanti sull'immobile, accessori ed annessi.

3. Estremi dell'atto di provenienza:

segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Dalla Certificazione Notarile e successivamente dalla richiesta fatta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) in data 05/09/19 risultano i seguenti atti di provenienza trascritti, come segue:

Per l'immobile Fg. 175, part.229, sub 1:

- **Trascrizione R.P. n.28028 – R.G. n.41722 del 03/10/2008**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24/09/2008. N. Rep. 556/423. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Impruneta (FI). Dati

relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 112 Compravendita. Voltura catastale automatica: Sì. Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Firenzuola (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 175, Part. 229, sub 1, Nat. A5- abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza: 4 vani. Indirizzo: Loc. Cornacchiaia.

Sezione C – Soggetti. A favore - acquirente: **1. XXX**, nato il 12/01/1983 a Termoli (CB), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$. **2. XXX**, nato il 25/02/1977 a Firenze (FI), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$. Contro: venditori: **1. XXX**, nato il 28/08/1956 a Scarperia (FI), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di separazione di beni. **2. XXX**, nata il 14/01/1949 a Firenzuola (FI), sesso: F, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di separazione di beni.

Sezione D – Ulteriori informazioni: -

Risulta una rettifica come segue:

▪ **Trascrizione R.P. n.22021 – R.G. n.30443 del 18/10/2012**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24/09/2008. N. Rep. 556/423. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Impruneta (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 8112 Compravendita. Voltura catastale automatica: Sì. Altri dati: Trascrizione NRP: 28028 del 03/10/2008. Sono presenti nella Sezione D parti libere relative a sezione B.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Firenzuola (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 175, Part. 229, sub 1, Nat. A5- abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza: 4 vani. Indirizzo: Via Cornacchiaia. Immobile 2: Comune Firenzuola (FI), Cat. Terreni, Foglio 175, Part. 162, Nat. T - Terreno, consistenza: 32 are 20 centiare.

Sezione C – Soggetti. A favore - acquirente: **1. XXX**, nato il 12/01/1983 a Termoli (CB), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$. **2. XXX**, nato il 25/02/1977 a Firenze (FI), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$. Contro: venditori: **1. XXX**, nato il 28/08/1956 a Scarperia (FI), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di separazione di beni. **2. XXX**, nata il 14/01/1949 a Firenzuola (FI), sesso: F, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di separazione di beni.

Sezione D – Ulteriori informazioni: La presente pratica a rettifica e integrazione di quella presentata in data 03/10/2008 al n.28028 RP in quanto per mero errore materiale era stato omissso il bene censito al foglio 195 particella 162.

Nota CTU: Anche in questa Nota risulta il nome "XXX" anziché "XXX" ed il corrispettivo Codice Fiscale come suddetto nella parte catastale.

La storia ipotecaria precedente relativa al sub 1 risulta:

- **Trascrizione R.P. n.12375 – R.G. n.20053 del 30/10/1985 – variata in data 04/01/2005**

Nota di Trascrizione

Atto rogato da XXX, Borgo San Lorenzo, atto del 05/10/1985, rep.5932/666, registrato a Borgo San Lorenzo il 24/10/1985 al n.1619 con il quale atto il

Sig. **XXX**, nato a Firenzuola il 15/01/1921, C.F.: XXX, coniugato in regime di comunione di beni, ha venduto ai figli:

XXX, nato il 28/08/1956 a Scarperia (FI), C.F. XXX, celibe, e:

XXX, nata il 14/01/1949 a Firenzuola (FI), C.F.: XXX, coniugata in regime di separazione di beni con XXX,

i quali hanno acquistato la nuda proprietà in ragione di un mezzo ciascuno, riservandosi l'alienante l'usufrutto generale sua vita naturale durante dei seguenti beni:

- a) Porzione di fabbricato per civile abitazione, situato in località Cornacchiaia, in comune di Firenzuola. Detta porzione si sviluppa su due piani dell'edificio, seminterrato e piano terreno, composto da: quartiere al piano terreno di tre vani nonché vano scale comprendente l'ingresso principale dell'intero fabbricato ed un sottoscala, fino all'altezza riferita alla quota del solaio che divide il piano terreno e il primo piano, con annessi al piano seminterrato due vani ad uso cantina e legnaia posti a sinistra del fabbricato guardandolo dalla strada provinciale. Al NCEU partita 1976, fg.175, mappale 229, sub 1, in pre-censimento;
- b) Appezamento di terreno a varia coltura posto in comune di Firenzuola: fg 195, mappale 162 di mq 3220;
- c) Quota di un mezzo dei seguenti beni:
 - Area resede circostante il fabbricato di civile abitazione in comune di Firenzuola, località Cornacchiaia; al NCEU partita 1976, fg. 175 mappale 229, sub 3;
 - Piccolo loggiato in cui si trova il forno a legna. Al NCEU partita 1976, fg. 175, mappale 229, sub 3, ed ubicato a sinistra di chi guarda il fabbricato dalla strada provinciale;
 - Piccolo vano ad uso ripostiglio posto al piano seminterrato e sottostante il loggiato di cui sopra; al NCEU partita 1976 fg 175, mappale 229, sub 3;
 - Appezamento di terreno inserito nel PRG, zona artigianale del comune di Firenzuola. Al NCT partita 4902, fg. 175, mappale 106 di mq 720.

(omissis)

Per l'immobile Fg. 175, part.229, sub 2:

▪ **Trascrizione R.P. n.28030 – R.G. n.41724 del 03/10/2008**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24/09/2008. N. Rep. 556/423. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Impruneta (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 112 Compravendita. Voltura catastale automatica: Sì. Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Firenzuola (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 175, Part. 229, sub 2, Nat. A5- abitazione di tipo ultrapolare, consistenza: 4,5 vani. Indirizzo: Via Cornacchiaia.

Sezione C – Soggetti. A favore - acquirente: **1. XXX**, nato il 25/02/1977 a Firenze (FI), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½. **2. XXX**, nato il 12/01/1983 a Termoli (CB), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½. Contro: venditori: **1. XXX**, nato il 26/11/1959 a Taverna (CZI), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di ½, in regime di separazione di beni. **2. XXX**, nata il 23/12/1956 a Catanzaro (CZ), sesso: F, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/4, in regime di separazione di beni. **3. XXX**, nato il 17/09/1950 a Monteroni D'Arbia (SII), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/4, in regime di separazione di beni. **4. XXX**, nato il 08/11/1925 a Firenzuola (FI), sesso: M, C.F. XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di usufrutto, per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni.

Sezione D – Ulteriori informazioni: -

La storia ipotecaria precedente relativa al sub 2 risulta:

▪ **Trascrizione R.P. n.12376 – R.G. n.20054 del 30/10/1985 – variata in data 04/01/2005**

Nota di Trascrizione

Atto rogato da XXX, Borgo San Lorenzo, atto del 05/10/1985, rep.5932/666, registrato a Borgo San Lorenzo il 24/10/1985 al n.1619 con il quale atto

XXX, nato il 08/11/1925 a Firenzuola (FI), C.F. XXX, coniugato in regime di comunione di beni, ha venduto ai figli:

XXX, nato il 26/11/1959 a Taverna (CZI), C.F. XXX, celibe, il quale ha acquistato la quota di un mezzo di nuda proprietà, ed ai coniugi:

XXX, nato il 17/09/1950 a Monteroni D'Arbia (SII), C.F. XXX;

XXX, nata il 23/12/1956 a Catanzaro (CZ), C.F.: XXX, coniugati in regime di comunione di beni, i quali hanno acquistato per la quota di un mezzo di nuda proprietà, riservandosi l'alienante l'usufrutto generale sua vita naturale durante i seguenti beni:

- a) Porzione di fabbricato per civile abitazione, che si sviluppa su due piani, seminterrato e primo piano, che si compone come segue: al primo piano tre vani ed un bagno oltre la zona soprastante il vano tromba della scala, con annesso al piano seminterrato un vano cantina (ex stalla) ubicato alla destra del fabbricato guardandolo dalla strada provinciale. Al NCEU partita 1976, fg. 175, mappale 229, sub 2, in pre-censimento;
- b) Appezamento di terreno a varia coltura posto in comune di Firenzuola, località La Fontanina. Al NCT partita 4902: fg 194, mappale 143 di mq 7340; fg 175, mappale 108 di mq 100.
- c) Quota di un mezzo dei seguenti beni:
 - Area resede circostante il fabbricato di civile abitazione in comune di Firenzuola, località Cornacchiaia; al NCEU partita 1976, fg. 175 mappale 229, sub 3;
 - Piccolo loggiato in cui si trova il forno a legna. Al NCEU partita 1976, fg. 175, mappale 229, sub 3, ed ubicato a sinistra di chi guarda il fabbricato dalla strada provinciale;
 - Piccolo vano ad uso ripostiglio posto al piano seminterrato e sottostante il loggiato di cui sopra; al NCEU partita 1976 fg 175, mappale 229, sub 3;
 - Appezamento di terreno inserito nel PRG, zona artigianale del comune di Firenzuola. Al NCT partita 4902, fg. 175, mappale 106 di mq 720.

(omissis)

Vedi: All.2. Atto di compravendita e note d'iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.;

4. Sommaria descrizione del bene:

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia conformano un fabbricato urbano destinato a civile abitazione, costituito da due piani fuori terra oltre piano seminterrato, posto nel comune di Firenzuola (FI), via Cornacchiaia n.232.

L'unità immobiliare identificata catastalmente al sub 1 è posta al piano terreno e porzione del piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dalla strada. Mentre l'unità immobiliare identificata

catastalmente al sub 2 è posta al primo piano e un'altra porzione del piano seminterrato, con accesso dalla scala interna al sub 1, come da planimetrie catastali.

Quindi, i due subalterni insieme conformano un terratetto che ad oggi funzionano come una sola unità abitativa.

Il terratetto è costituito al piano terreno da un piccolo ingresso, cucina abitabile con zona pranzo, soggiorno con camino, disimpegno e bagno completo di lavello, wc, bidet e vasca. Tramite la scala posta nell'area cucina pranzo si accede al primo piano composto da disimpegno e corridoio, tre camere e bagno completo di lavello, wc, bidet e vano doccia.

Tramite l'accesso esterno posto a destra del terratetto per chi guarda dalla strada, si accede al piano seminterrato composto da una grande cantina finestrata, che a sua volta è collegata con altri due vani adibiti a ripostiglio e a lavanderia. Completano la descrizione dell'immobile un forno a legna posto a sinistra del fabbricato per chi guarda dalla strada, in una piccola zona semicoperta e un pozzo sottostante, tutto circondato dal terreno che si estende verso la parte destra dell'immobile con accesso pedonale e carrabile dalla strada. L'immobile ha la possibilità di un posto auto scoperto.

Il fabbricato risulta allo stato attuale in condizioni di manutenzione e uso molto buone, ristrutturato con molta cura dei particolari per quanto rispetta al piano terreno e primo piano. La distribuzione degli spazi interni risulta al piano terreno la zona giorno mentre al primo piano la zona notte, sufficientemente illuminata e areata. Il piano seminterrato si presenta in parte ristrutturato tranne l'ultimo locale adibito a lavanderia che necessita di eseguire delle rifiniture quali muri, pavimento, infissi, ecc.

Ha struttura portante in pietra e muratura, così come le tamponature e tramezzature interne, i solai sono costituiti con struttura di legno, tetto di legno con manto di copertura di tegole.

Le finiture sono di tipo standard ma ben curate e mantenute, pavimenti in cotto al piano terreno e seminterrato, mentre al primo piano in ceramica monocottura, intonaci civili, soffitti in trave di legno mentre il primo piano risulta controsoffittato. I bagni sono rivestiti in piastrelle monocottura e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre con vetro camere e persiane di legno. La scala è rifinita in pietra serena.

Completo di impianto idrico alimentato dall'acquedotto con un solo contatore, l'impianto fognature collegato alla fognatura comunale tramite una bi-camerale, l'impianto elettrico è sottotraccia collegato al contatore Enel, impianto antenna tv parabolica ed impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia murale posta nel locale lavanderia e radiatori posti al piano terreno e primo.

Nel dettaglio l'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:

Tabella n.3 - Superficie calpestabile

N.	Locale	Sup. calpestabile	Altezza
	Piano Terreno		
1	Cucina pranzo	mq 12.16 circa	mt. 2.30 c.a
2	Soggiorno	mq 15.26 circa	mt. 2.27 c.a
3	Bagno	mq 8.24 circa	mt.
4	Sottoscala	mq 1.60 circa	mt.
	Primo Piano		
5	Scala disimpegno	mq 4.59 circa	mt.
6	Camera	mq 14.94 circa	mt. 2.60 c.a
7	Bagno	mq 3.77 circa	mt. 2.60 c.a
8	Camera	mq 14.82 circa	mt. 2.60 c.a
9	Camera	mq 9.03 circa	mt. 2.60 c.a
	Piano Seminterrato		
10	Cantina	mq 24.69 circa	mt. 2.10 – 2.36 c.a
11	Cantina	mq 14.82 circa	mt. 2.10 – 2.36 c.a
12	Lavanderia	mq 7.52 circa	mt. 2.10 – 2.36 c.a
13	Forno esterno - loggia	mq 8.23 circa	
	Totale sup. calpestabile	mq 139.67 ~ mq 140.00 c.a.	

Tabella n.4 - Superficie commerciale

N.	Locale	Sup. +q.p. muri		Sup. Commerciale
	Piano terreno–sup. lorda	mq 71.00	71.00*100%	mq 71.00 circa
	Forno esterno - loggia	mq 12.14	12.14*35%	mq 4.25 circa
	1° piano	mq 71.00	71.00*100%	mq 71.00 circa
	Piano seminterrato	mq 71.00	71.00*100%	mq 71.00 circa
	Giardino circondante	Mq 470.00-71.00-12.14=	386.86*2%	mq 7.74 circa
	Totale sup. commerciale			mq 224.99~mq 225.00 c.a.

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibile farse squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

Si premette che al momento della redazione della presente perizia il Piano Strutturale Intercomunale risulta adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.6 del 06/03/2019 e quindi in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici.

La posizione urbanistica dell'immobile nel vigente **Regolamento Urbanistico** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.14 del 20/03/2006 e successive varianti (n.39 in vigore dal 17/08/2016)

ricade nella seguente classificazione: Zona omogenea B1, "Edificato a carattere consolidato" regolato dall'art. 57 NTA del RU.

" ..., per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione nei limiti dei parametri di zona, $if=1,6mc/mq$; $H_{max}=7.50ml$.

Si richiamano gli artt. 19, 20 e 21 del presente Regolamento.

Sono consentiti esclusivamente ampliamenti dei fabbricati esistenti che siano contigui; nuove costruzioni residenziali a sé stanti sono ammesse soltanto dove il lotto di terreno disponibile abbia superficie uguale o superiore a 500mq e non risulti frazionato catastalmente in data successiva alla entrata in vigore del R.U.; sono consentiti altresì nuovi annessi pertinenziali, anche non contigui.

Per il dimensionamento dei nuovi ampliamenti relativi ai fabbricati esistenti, ottenibili dalla utilizzazione di volumetrie residue scaturite dall'applicazione degli indici di zona, si applicano le modalità di calcolo del volume definite dall'art.53, limitatamente al solo nuovo ampliamento."

Vedi: All.3. Rilievo fotografico;

All.4. Elaborato grafico: Piante quotate e calcolo delle superfici dei locali.

5. Stato di possesso dell'immobile.

*con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex. Art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se 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;*

Alla data del sopralluogo (17/10/19) l'immobile si trova occupato da parenti diretti dei corrispettivi proprietari. Gli occupanti hanno consegnato alla ctu un'Attestazione ISEI 2019 a prova del quale risultano essere residenti mediante un comodato ad uso gratuito, la data di rilascio dell'attestato ISEI è del 12/03/2019 e quindi risulterebbe precedente all'atto di pignoramento del 01/07/2019. Dal Certificato di Stato di Famiglia risultano lì residenti: XXX, sorella di XXX; XXX, fratello di XXX e la figlia minorenni di entrambi, XXX.

In ogni modo, al fine della presente perizia, l'immobile (composto da n.2 subalterni) sarebbe da ritenersi libero dal punto di vista giuridico ai fini della vendita all'asta.

Vedi: All.5. Stato di famiglia – Attestazione ISEI 2019;

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

a) *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

b) *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c. civ.;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

c) *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

d) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

e) *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

7. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con 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 d'immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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;

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 05/09/19, risultano le seguenti formalità nell'ultimo ventennio come segue:

Sul nominativo XXX E XXX

- **Iscrizione R.P. n. 7930 – R.G. n. 41725 del 03/10/2008**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 24/09/2008. N. Rep. 557/424. Notaio: XXX, C.F.: XXX, Sede: Impruneta (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

Specie: Ipoteca volontaria, derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale: € 175.000,00 Tasso interesse annuo: 6,581%. Interessi: € 46.158,00-. Spese: € 128.842,00. Totale: € 350.000,00. Durata: 40 anni. Stipulazione con contratto unico: Sì. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Firenzuola (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 175, Part. 229, sub 1, Nat. A5- (abitazione di tipo ultrapopolare), consistenza: 4 vani. Indirizzo: Loc. Cornacchiaia. Immobile 2: Comune Firenzuola (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 175, Part. 229, sub 2, Nat. A5- (abitazione di tipo ultrapopolare), consistenza: 4,5 vani. Indirizzo: Loc. Cornacchiaia.

Sezione C – Soggetti. A favore: Creditore Ipotecario: **1. XXX**. Sede: Firenze (FI), C.F.:XXX, domicilio ipotecario eletto: Sesto Fiorentino Via Calamandrei n.48, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1. XXX**, nato il 12/01/1983 a Tremoli (CB), sesso: M, C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ . **2. XXX**, nato il 25/02/1977 a Firenze (FI), sesso: M, C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda la lettura della formalità allegata.

Sul nominativo XXX

▪ **Iscrizione R.P. n. 5725 – R.G. n. 39557 del 12/10/2015**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Altro Atto del 09/10/2015. N. Rep. 1488/4315. Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud s.p.a., C.F.: 11210661002, Sede: Roma (RM). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca legale, derivante da: 300 Ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973). Capitale: € 81.241,49 Tasso interesse annuo: -. Interessi: -. Spese: -. Totale: €162.428,98. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A. Richiedente: Pubblico Ufficiale Equitalia Sud s.p.a. C.F.: 11210661002. Indirizzo: Via Gramsci, 43 – Foggia.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Firenzuola (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 175, Part. 229, sub 1, Nat. A5- (abitazione di tipo ultrapopolare), consistenza: 4 vani. Indirizzo: Loc. Cornacchiaia. Immobile 2: Comune Firenzuola (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 175, Part. 229, sub 2, Nat. A5- (abitazione di tipo ultrapopolare), consistenza: 4,5 vani. Indirizzo: Loc. Cornacchiaia.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Equitalia Sud s.p.a.** Sede: Roma (RM), C.F.: 11210661002, domicilio ipotecario eletto: Via Gramsci n.43 - Foggia, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½.

Contro: **1. XXX**, nato il 12/01/1983 a Tremoli (CB), sesso: M, C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda la lettura della formalità allegata.

▪ **Trascrizione R.P. n. 21213 – R.G. n. 29470 del 15/07/2019**

La presente è la trascrizione del Pignoramento che risulta già agli atti:

Vedi: All.2. Atti di compravendita e scansioni delle formalità.

8. Notizie condominiali:

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

Il cespite pignorato non risulta in condominio.

9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

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

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Firenzuola in data 09/09/2019 risultano i seguenti atti abilitativi relativi al fabbricato:

- **Prat. N.1927/1979:** Presentata il 12/03/79 prot. 1974. Rilasciata Concessione Edilizia n. 1927 del 30/04/1979. Intestata a XXX e XXX. Oggetto: Rifacimento di tetto con intonaco esterno;
- **Prat. N.33/08:** Presentata il 25/02/08. Rilasciato Attestato di Conformità in Sanatoria n. 33 del 28/07/2008. Intestata a XXX, AAA, MMM e RRR. Oggetto: Opere in difformità alla C.E. 1927/79. Apertura di una porta e una finestra;

- **Prat. Autoriz. N.3115/1984:** Presentata il 07/05/84 prot. 4021. Rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 3115 del 17/05/1984. Intestata a XXX e XXX. Oggetto: Rifacimento intonaco e pavimento in vano cucina;
- **Prat. N.3241/1984:** Presentata il 03/12/84 prot. 10924. Rilasciata Concessione Edilizia n. 104 del 21/10/1085. Intestata a XXX e XXX. Oggetto: Ristrutturazione di un edificio per civile abitazione bifamiliare con costruzione di scala esterna;
- **Prat. N.70/2009:** Presentata il 20/04/2009, prot. 0006109. Depositata Attestazione di Conformità per DIA. Intestata a XXX. Oggetto: Manutenzione straordinaria con opere interne e fusione di unità immobiliari con ottenimento di una unica con mantenimento dell'uso abitativo;
- **Prat. N.65/2013:** Depositata SCIA il 01/06/2013, prot. 0006844. Intestata a XXX. Oggetto: Variante alla DIA/SCIA n.0006109 del 20/02/2009;
- Comunicazione Fine Lavori – Certificato di Conformità relativo alla DIA 70/2009 e SCIA 65/2013.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Da confronto tra lo stato di progetto dell'ultimo atto depositato e lo stato di fatto rilevato dal sopralluogo effettuato in data 17/10/19 il bene in oggetto non risulta corrispondersi in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, modifica di solaio e modifica di prospetti che potrebbero intaccare le parti strutturali, quindi, la c.t.u. a seguito riferisce che l'immobile **non corrisponde urbanisticamente.**

Premessa sulla Conformità Urbanistica da parte della ctu: Le nostre osservazioni possono essere soltanto indicative perché scaturiscono da colloqui con i tecnici comunali e prodotto da una interpretazione dell'articolata normativa. In relazione alle verifiche di sanabilità la scrivente non può fornire un quadro dettagliato poiché ciò compete agli uffici competenti dietro la presentazione di una pratica edilizia. Per tanto le indicazioni contenute nella presente ctu forniscono unicamente elementi orientativi.

Dall'informazione ufficiosa reperita verbalmente e dalla consultazione della normativa in vigore risulterebbe sanabile tramite la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 LR 65/14 oltre ad eventuale presentazione di pratica presso il Genio Civile per eventuali alterazioni delle parti strutturali.

Quindi, per il conseguimento del titolo il costo complessivo della pratica compresi bolli, diritti, contributi, sanzione, aggiornamenti catastali, eventuale pratica presso il Genio Civile ed onorari professionali forfettariamente si può stimare in **Euro 7.000,00 circa** ai fini di questa perizia.

L'Attestato di Prestazione Energetica non risulta agli atti comunali. Si pone a carico dell'acquirente dotare l'immobile di tale attestato.

10. 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 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.

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza e redatto tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS*, *Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS* e *European Valuation Standards EVS*) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

Il criterio da adottare per la valutazione del bene è "il più probabile valore di mercato" tramite il "Metodo per comparazione di mercato" utilizzando dei dati immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di perizia. In questo caso si sono considerate sia le quotazioni indicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) sia valori individuati attraverso indagini sul mercato locale tramite web riferite al prezzo reale di compravendita e/o locazione per metro quadrato (utile o lordo) relative ad immobili con destinazione residenziale mirata sulla zona in cui insiste il bene.

Tabella n.5 – OMI – 1° semestre 2019 ultimo dato reperito							
Provincia: FIRENZE. Comune Firenzuola. Fascia/zona: Extraurbana/ Resto del Territorio . Codice di zona: R1. Microzona catastale n.: 0. Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	2,2	3,3	N
Ville e villini	Normale	950	1.400	L	3	4,4	N

Visto le caratteristiche dell'immobile si ritiene di considerare la fascia delle ville e villini. Considerando anche lo stato dell'immobile, la ctu ritiene di individuare una media tra i valori pubblicati pari a circa €1.200,00/mq (considerando la superficie lorda).

Inoltre, dall' indagine sul web è emerso, per la vendita dei villini, case uni-bi familiari e appartamenti con simili caratteristiche, (posti nella Loc. Cornacchiaia ed intorno, da n.3 a n.5 vani con doppi servizi, con terreno di proprietà, ristrutturati, in buone condizioni) con dei valori come di seguito riportati:

Tabella n.6 – Pubblicazioni sulla web – Ricerca del 10/02/2020

Provincia: FIRENZE. Comune Firenzuola – Loc. Cornacchiaia e dintorni. Tipologia: Villini e terra-tetto.
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Ubicazione	Immobiliare	Superficie (mq)	Valori Richiesto (€)	Valore di richiesta (€/mq)
Appartamento	Cornacchiaia	St. Paoli Imm.	105 (+430mq)	185.000,00	1.762,00
Villino bifamiliare	Cornacchiaia	FL Quadro Imm.	90 (+Orto)	85.000,00	994,00
Casa semi indipendente	Cornacchiaia	FL Quadro Imm.	70 (+resede-veranda)	70.000,00	1.000,00
Terra-tetto	Castro Rovignale	FL Quadro Imm.	100 (+giardino)	210.000,00	2.100,00
Villa unifamiliare	Bruscoli	Zoppi sas	90 (+1400mq)	190.000,00	2.110,00

Il valore unitario medio risulta di € 1.600,00/mq.

Considerato che l'importo pubblicato al momento della vendita può subire uno sconto del 10% circa, si ritiene di applicare lo stesso abbattimento, quindi:

(€ 1.600,00/mq - € 160,00/mq) = € 1.440,00/mq c.a. (considerando la superficie lorda);

Ai fini dell'analisi si ritiene corretto adottare come valore di riferimento le medie aritmetiche dei diversi valori individuati, quindi si tiene:

per l'abitazione (€ 1.200,00/mq + € 1.440,00/mq)/2 = € 1.320,00/mq arrotondando **€ 1.300,00/mq**

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche dell'immobile e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene che il valore medio commerciale dell'unità immobiliare possa risultare come segue:

Valore commerciale:

Ai fini della stima la superficie viene determinata ai sensi del DPR del 23/03/98 n.138

Totale superficie commerciale	mq 224.99 circa	~mq 225.00
--------------------------------------	-----------------	-------------------

VALORE DI STIMA:

Il valore commerciale stimato per zona Comune di Firenzuola, Loc. Cornacchiaia in funzione dello stato dell'immobile è pari a circa **€ 1.300,00/mq commerciale**

€ 1.300,00/mq x 225,00mq = Euro 292.500,00

Quindi arrotondando:

VALORE DI STIMA	Euro 290.000,00
------------------------	------------------------

11. Prezzo base d'asta;

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

Partendo dal valore di stima del terratetto di € 290.000,00 e abbattendo le spese da sostenere per l'adeguamento urbanistico, sismico e quello catastale stimati forfettariamente in € 7.000,00 e che ai fini di facilitare la vendita, considerando che questa viene eseguita in via giudiziale e quindi tenendo conto dei meccanismi dell'asta (pagamento in contanti, deposito per partecipare, difficoltà della visita dell'immobile, ecc.), la c.t.u. ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 10%

Si tiene: (Euro 290.000,00 – Euro 7.000,00) x (-10% = Euro 28.300,00) = Euro 254.700,00

Arrotondando:

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 255.000,00

12. Appetibilità del bene sul mercato;

L'andamento dei prezzi di mercato nel comune di Firenzuola è caratterizzato da una curva decrescente. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Firenzuola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2016. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2019.

È da premettere che l'immobile oggetto di stima rientra in una fascia media-alta per le sue caratteristiche intrinseche e la cura della sua ristrutturazione e manutenzione.

13. In caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso.

a) il valore come al punto (11) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

Dall'atto di pignoramento il bene immobile risulta pignorato per la **intera quota** intestata ai debitori.

*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. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;*

Considerato che il pignoramento risulta per l'intera quota intestata ai debitori non ci sono presupposti per considerare la possibilità della divisione in natura del bene in oggetto.

14. 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;

Dagli aggiornamenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ad aprile 2017 il regime impositivo di un bene immobile ad uso abitativo come in questo caso persona fisica (soggetto passivo IVA) si applica come segue:

Se prima casa: imposta di registro in misura del 2% sul valore catastale, con imposta minima di Euro 1.000,00, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

Nel caso di acquirente privato: imposta di registro in misura del 9% sul valore catastale, con imposta minima di Euro 1.000,00, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

Altre casistiche da verificare.

Comunque i dati sono da verificare al momento della vendita all'asta.

15. Riepilogo.

in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero / occupato);

Non si ritiene necessario per essere in presenza di un solo lotto.

La c.t.u. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico-estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Con osservanza.

Firenze, li 18 febbraio 2020.-

la c.t.u.

arch. Andrea Barbara S. Juarez

ALLEGATI:

1. Documentazione catastale (estratto di mappa, certificazioni, planimetrie catastali, elenco subalterni ed elaborato planimetrico).
2. Atto di compravendita e note d'iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.;

3. Rilievo fotografico;
4. Elaborato grafico: Piante quotate con calcolo delle superfici dei locali;
5. Stato di Famiglia, Attestazione ISEI 2019;
6. Lettere raccomandate inizio operazioni peritali, avvisi di ricevimento delle raccomandate. Verbale di sopralluogo.