

Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Tribunale di Firenze
R.G. n.209/2022

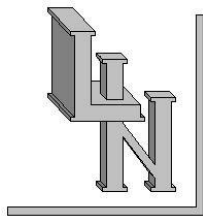
Esecuzione immobiliare nei confronti di



Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Elaborato peritale del CTU





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Tribunale di Firenze
R.G. n.209/2022

Esecuzione immobiliare nei confronti di



Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Elaborato peritale del CTU

Premessa

Il sottoscritto Geom. Leonardo Nesi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il numero 4726/14 avente studio in via San Donato n.53 a Firenze, in qualità di CTU nominato dal Giudice Dott.ssa Pasqualina Principale nell'udienza del 14/10/2022 (sostituita dalla Dott.ssa Francesca Romana Bisegna) effettuati gli accertamenti, i sopralluoghi e le valutazioni opportune, riporta le conclusioni emerse dalle operazioni peritali.

Estremi del Procedimento

Esecuzione immobiliare a carico di  (procedimento n.209/2022).

Cronologia delle operazioni peritali

14/10/2022 – giuramento ed inizio operazioni peritali

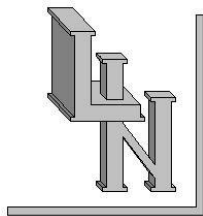
20/10/2022 – invio comunicazione a mezzo raccomandata A/R al soggetto esecutato

21/10/2022 – verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Firenze (ex Catasto)

24/10/2022 – invio comunicazione a mezzo raccomandata A/R al soggetto esecutato

	Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze n.4726/14 Consulente Tecnico Tribunale di Firenze n.7853 Socio A.Ge.Pro. – Associazione Nazionale Geometri Volontari per la Protezione Civile	
--	--	--



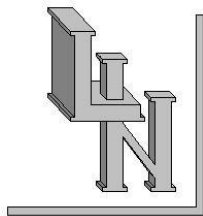


Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

25/10/2022 – reperimento atto di provenienza
22/11/2022 – richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Firenzuola, ufficio Edilizia Privata
30/11/2022 – accesso agli atti presso il Comune di Firenzuola, ufficio Edilizia Privata
12/12/2022– invio comunicazione a mezzo raccomandata A/R al soggetto esecutato per avviso di sopralluogo
22/12/2022 – richiesta presso il Comune di Firenzuola di CDU, ufficio edilizia privata
05/01/2023 – ritiro di CDU presso il Comune di Firenzuola, ufficio Edilizia Privata
05/01/2023 – accesso presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Firenzuola
18/01/2023 - accesso presso l'ufficio Agenzia delle Entrate di Firenze per verifiche su contratti di locazione
19/01/2023 – sopralluogo in loco con personale I.S.V.E.G. Non eseguito per irraggiungibilità dell'immobile causa neve
23/01/2023– invio comunicazione a mezzo raccomandata A/R al soggetto esecutato per avviso di sopralluogo
26/01/2023 - accesso presso l'ufficio Agenzia delle Entrate di Prato per verifiche su contratti di locazione
08/02/2023 – sopralluogo in loco con personale I.S.V.E.G.
27/02/2023 – accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze per ispezione ipotecarie
28/02/2023 – termine per deposito elaborato peritale



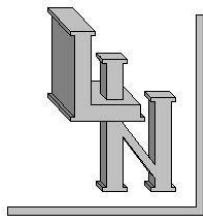


Quesito

Nell'udienza del 14/10/2022 il giudice ha posto al CTU il seguente quesito:
provveda a

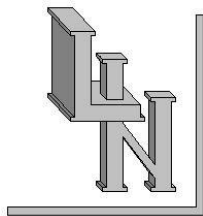
- 1)** identificare il/i bene/i del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non ne 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 consentano l'univoca identificazione del bene: indicare specificatamente 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 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 del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5)** provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del diritto in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 6)** verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziaria, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

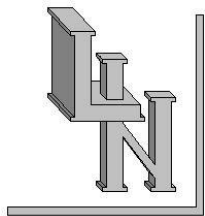
via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altra trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativo 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 o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista 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; verifichi altresì l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 dell'immobile sia libero che occupato indicando con espressa 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 quadrato 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.

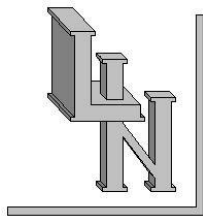
11) Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art.2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari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

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

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come ai punti 10 e 11 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078;





9bis) 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:

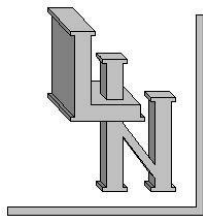
- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali).

Accertamenti

Il CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad inviare al soggetto esecutato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, inviata in data 20/10/2022 e 24/10/2022 a mezzo raccomandata A/R (n. [REDACTED] e n. [REDACTED]), presso l'indirizzo dell'unità immobiliare e residenza del soggetto esecutato.

Successivamente è stata inviata comunicazione relativa all'avviso di sopralluogo in data 12/12/2022, a mezzo raccomandata A/R (n. [REDACTED]). Il sopralluogo indicato in quest'ultima comunicazione non è stato svolto per impraticabilità delle strade limitrofe all'immobile causa neve. Pertanto si è provveduto a fissare nuova data, per il sopralluogo in loco, dandone comunicazione a mezzo raccomandata A/R in data 23/01/2023 (n. [REDACTED]).





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Risposte al quesito

Quesito 1)

Dati catastali

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere unità immobiliare posta nel Comune di Firenzuola (FI), facente parte di complesso immobiliare posto in via Covigliaio n.1742. L'unità di cui all'oggetto risulta essere al piano terra e primo. In oltre il presente procedimento colpisce anche appezzamento di terreno posto sulla parte tergale dell'immobile. Il bene e l'appezzamento di terreno risultano essere regolarmente censiti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze (ex Catasto) ai seguenti estremi:

Immobile

Foglio 124, particella 54, subalterno 505, categoria D/2, rendita €.4.820,00

Tale unità risulta graffata con la particella 62 dello stesso foglio di mappa rappresentante resede esclusivo.

L'attuale consistenza di tale unità immobiliare deriva da variazione per fusione con cambio di destinazione d'uso eseguita in data 13/06/2013, protocollo FI0171022.

Terreno

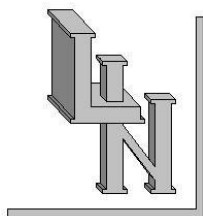
Foglio 124, particella 253, qualità incolto produttivo, superficie 615 m², reddito dominicale €.0,03, reddito agrario €.0,03.

L'attuale consistenza di tale terreno deriva da frazionamento eseguito in data 06/11/1986, protocollo 523.F01/1985.

Planimetria catastali

E' presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Firenze la planimetria relativa all'unità immobiliare. Tale planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi come meglio descritto in seguito. Si renderà necessaria variazione catastale con





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

procedura Docfa al fine di depositare planimetria conforme allo stato dei luoghi, redatta da tecnico abilitato, per un costo stimato di €.500,00.

Relativamente al terreno si precisa che date le impervie condizioni climatiche presenti durante i sopralluoghi non è stato possibile verificare puntualmente i confini.

Beni Comuni non censibili

Si segnala il seguente Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) così come riportato nell'elaborato planimetrico allegato:

Foglio 124, particella 54, subalterno 503 – resede, ingresso e vano scala a comune ai sub.502 e 505

Confini

I confini dell'unità immobiliare di cui all'oggetto risultano essere: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], SS65, ssa.

Corrispondenza dei dati catastali con pignoramento

I dati catastali sopra indicati corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento relativamente all'unità immobiliare di cui all'oggetto.

L'intestazione catastale dell'unità colpita dal procedimento risulta corretta e corrispondente al soggetto esecutato [REDACTED] in quota di proprietà 1/1 sia per l'immobile che per il terreno.

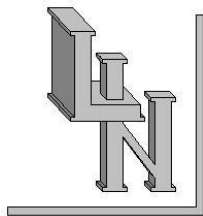
Quesito 2)

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

nota di trascrizione registro generale n.32030, registro particolare n.23136, presentazione n.14 del 18/07/2022, verbale di pignoramento immobili con repertorio n.6097 del 04/07/2022.

La presente formalità colpisce i beni per intero (fabbricato e terreno) in quanto il soggetto esecutato risulta essere proprietario per quota pari a 1/1.





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Quesito 3)

Il presente bene giunge all'attuale proprietà, nelle quote attuali, a seguito di compravendita immobiliare rogata dal Notaio Dott.ssa [REDACTED] con atto del 10/01/2014, Repertorio n.3813 a favore del soggetto esecutato e registrato a Firenze in data 21/01/2014 al n.1247.

Quesito 4)

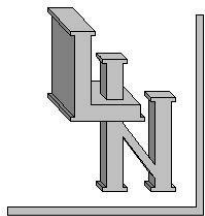
L'unità immobiliare trattata è ubicata nel comune di Firenzuola (FI), all'interno di edificio isolato a se stante, posta in via di Covigliaio n.1742, al piano terra e primo.

L'unità immobiliare, verificata in loco, risulta avere una superficie lorda pari a mq.516 circa. La destinazione dell'immobile come struttura ricettiva con locali adibiti a ristorazione al piano terra e locali adibiti a camere alberghiere al piano primo.

Al piano terra infatti si trova ingresso con sala bar, sale per ristorazione aperte al pubblico oltre che doppio servizio igienico per la clientela. In oltre si trova spogliatoio e servizio igienico per il personale di servizio. Allo stesso piano trova ubicazione cucina, dispensa, laboratorio, sala con forno per preparazione pizze e magazzino deposito. Infine si riscontra vano adibito ad ubicazione caldaia a servizio del piano terra e primo.

Al piano primo invece risultano ubicate le stanze di alloggio per la clientela di cui numero due aventi servizio igienico al loro interno. In oltre si trova servizio igienico in disimpegno a comune. Una camera risulta in oltre dotata di terrazza tergale accessibile solamente da quest'ultima. In senso perimetrale all'immobile si trova resede a comune. In oltre lo stesso immobile è dotato di resede esclusivo ubicato su strada avente superficie pari a mq.796 circa (particella 62). Infine annesso alla presente procedura si trova appezzamento di terreno agricolo su terreno impervio e scosceso posto nella parte tergale dell'immobile attualmente non utilizzabile data l'elevata pendenza e la conformazione rocciosa dello stesso. Tale appezzamento di terreno risulta avere superficie pari a mq.615 circa.





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

L'unità risulta dotata di tutte le finiture quali infissi interni in legno, infissi esterni in legno a vetro singolo. La pavimentazione risulta essere in gres per tutta l'unità immobiliare. Tutti i servizi igienici risultano dotati di tutti i sanitari standard, oltre che pavimentazione e piastrelle verticali.

Le altezze interne risultano essere incostanti come meglio apprezzabile nella planimetria catastale allegata.

Tutte le finiture sopra descritte risultano essere in normale stato di conservazione.

L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici principali quali impianto elettrico (in tutte le sue componenti), impianto termico autonomo (anche per a.c.s.), impianto gas, citofonico, adduzione e scarico acque. L'unità immobiliare risulta provvista di A.P.E.

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Firenzuola l'unità immobiliare è situata all'interno della zona extraurbana del territorio aperto.

Quesito 5)

Al fine di verificare lo stato di possesso dell'unità immobiliare è stato necessario eseguire una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, oltre che all'ufficio Anagrafe del Comune Firenzuola (FI).

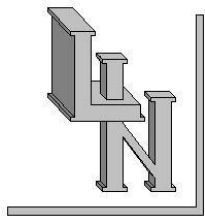
Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati riscontrati contratti di locazione e/o altri tipi di cessioni riguardanti l'immobile. Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Firenzuola nessuno è risultato essere residente presso l'immobile in oggetto.

Pertanto alla luce di quanto descritto sopra, l'immobile è da ritenersi libero.

Quesito 6)

Dalle verifiche effettuate non sono state riscontrate ulteriori formalità che resteranno a carico dell'acquirente.





Quesito 7)

Dalle verifiche effettuate non sono state riscontrate ulteriori formalità che necessitano la cancellazione in aggiunta a quella che costituisce la presente procedura.

Quesito 8)

Data la tipologia di edificio, la sua destinazione e collocazione, per la stessa unità non si evidenziano particolari costi di gestione. Non risulta altresì essere costituito alcun condominio.

Quesito 9)

Le ricerche eseguite presso l'archivio dell'ufficio Edilizia del Comune di Firenzuola (FI) hanno prodotto la seguente documentazione.

L'immobile, nella sua interezza, risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

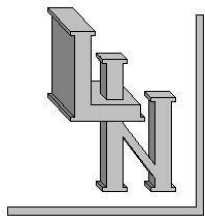
Successivamente l'intero immobile è stato interessato da Permesso di Costruzione n.1477/1976 rilasciato in data 07/02/1977 per lavori di restauro e ammodernamento.

Al fine di sanare alcune difformità realizzate nel corso dell'intervento di cui al Permesso di Costruzione precedente per l'immobile è stata presentata istanza di condono edilizio in data 15/03/1986 (pratica C/246) alla quale è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.66/13 (e contestuale Certificato di Abitabilità) rilasciata in data 16/11/2013.

Si segnala in oltre pratica edilizia n.14/2014 (C.I.L.A.) presentata in data 01/02/2014 per lavori di manutenzione straordinaria decaduta a seguito di dimissioni della Direzione dei Lavori che non è stata assunta da nessun altro tecnico.

Infine si segnala pratica edilizia n.51/2015 (richiesta di Autorizzazione al Vincolo Idrogeologico) per sistemazioni esterne relative al resede esclusivo alla quale ha fatto seguito Autorizzazione n.7/2015 rilasciata in data 19/05/2015 alla quale però





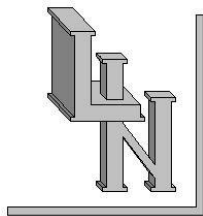
non ha mai fatto seguito titolo abilitativo per gli interventi edilizi descritti e autorizzati nell'Autorizzazione di cui sopra.

Pertanto l'ultimo stato autorizzato risulta essere quanto riportato e autorizzato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n.66/13. Dal confronto con gli elaborati grafici riportati in quest'ultima e lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo in loco sono state riscontrate alcune difformità dettagliate nell'apposito allegato denominato "difformità" al quale si rimanda per maggior chiarezza. Trattasi di alcune modifiche della distribuzione interna ed in particolar modo la reazione numero due servizi igienici (e relativi antibagni) posti al piano terra in luogo di sala oltre che di formazione di nuovo servizio igienico al piano primo a servizio di stanza. Infine vi sono alcune modifiche diffuse alle tramezzature interne per le quali si rimanda all'allegato sopracitato. Tali difformità risultano essere di lieve entità urbanistica per cui sanabili previo presentazione di istanza per Accertamento di Conformità, redatta da tecnico abilitato, per un costo stimato di €.2.500,00 per spese tecniche oltre che €.516,00 per sanzioni.

La stessa unità attualmente risulta provvista di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) recante classe G così come depositata in data 03/07/2013 dal Geom. [REDACTED] con certificato numero [REDACTED] avente validità 10 anni con scadenza in data 03/07/2023. Tale Attestazione è allegata all'atto di provenienza citato alla risposta al quesito n.3.

Per l'appezzamento di terreno è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e lo stesso risulta, secondo il Regolamento Urbanistico Comunale vigente, ricadente in zona del territorio aperto. Si precisa che l'appezzamento di terreno non risulta essere inserito nello schedario viticolo Artea. Si precisa in oltre che non sono emersi diritti di impianto. Infine si specifica che non sono stati riscontrati coltivatori diretti di terreni adiacenti che possano avvalersi del diritto di prelazione.





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Quesito 10)

Criteri di stima

Per la valutazione si fa riferimento ad una stima a metro quadrato dell'immobile basata sul valore di comparazione riferito ad immobili di stessa categoria e classe situati nelle vicinanze dell'unità immobiliare in oggetto, tenendo presente anche le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche come la posizione, lo stato di manutenzione, l'inserimento nel contesto urbano, ecc.

Dalle ricerche effettuate, con i criteri sopracitati, e in un lasso temporale non superiore ai 24 mesi non è stato possibile reperire comparabili attendibili.

Pertanto è stata eseguita un'indagine di mercato riferendosi ad agenti del settore immobiliare di zona al fine di individuare i valori unitari al metro quadrato riferibili all'unità immobiliare di cui all'oggetto.

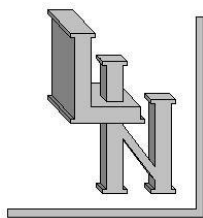
La stima è riferita alla situazione riscontrata alla data del sopralluogo in loco e può essere considerata valida per un ragionevole periodo di tempo in ragione delle oscillazioni del mercato immobiliare.

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie acquisite dagli enti competenti verificandone la corrispondenza con le misurazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo. La stima viene eseguita calcolando la superficie commerciale, secondo i criteri standard dei maggiori osservatori nazionali, utilizzando i coefficienti correttivi. Le superfici, sia reale che commerciale, saranno arrotondate. I valori finali che si andranno a formare saranno arrotondati e dovranno essere considerati a corpo e non a misura.

Calcolo superficie commerciale

Si riporta di seguito schema con indicazione della superficie reale, dei coefficienti correttivi applicati e la superficie commerciale derivata. Si precisa che il valore che si va a determinare è comprensivo dell'appezzamento di terreno (particella 253) che non sarà valutato a se stante data la sua conformazione e le sue





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

caratteristiche, pertanto nello schema sottostante non viene riportata la relativa superficie.

Identificazione	Superficie reale (mq.)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Unità immobiliare	516,07	100%	516,07
Terrazza	6,87	25%	1,72
Resede	796,19	15% fino a 25 mq.	3,75
		eccedente 5%	38,56
			560,10

Valore di mercato dell'intera proprietà

Per il bene di cui sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tutto comparato con edifici simili presenti in zona, si ritiene congruo un valore unitario al metro quadrato pari ad €.700,00, in ragione anche della classificazione urbanistica dell'immobile, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità forma il seguente valore:

$$560,10 \text{ mq} \times \text{€} .700,00/\text{mq} = \text{€} .392.070,00$$

Si propone, per arrotondamento, un **valore di mercato pari ad €392.000,00**

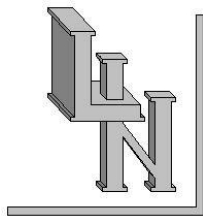
Quesito 11)

Prezzo a base d'asta dell'intera proprietà

Sulla base di quanto esposto nel corso del presente elaborato peritale si ritiene opportuno applicare un abbattimento pari al 10% in ragione dei meccanismi d'asta.

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultata libera. Alla cifra calcolata dovranno essere detratti gli importi come da risposte ai quesiti numero 1 e 9 (difformità catastali e urbanistiche).





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Pertanto il prezzo si forma come di seguito riportato:

$$€.392.000,00 \times 0,90 = €.352.800,00 - €.3.516,00 = €.349.284,00$$

Si propone, per arrotondamento, un **prezzo a base d'asta pari ad €.349.000,00**

Quesito 12)

Nel corso delle operazioni peritali svolte non sono emerse situazioni e/o circostanze tali da determinarne una diminuzione di appetibilità sul mercato del bene.

Valore di mercato della quota pignorata

La quota pignorata risulta essere pari a 1/1 pertanto il valore di mercato della stessa risulta essere il seguente:

Valore di mercato intera proprietà	€.392.000,00
Valore di mercato quota pignorata (1/1)	€.392.000,00

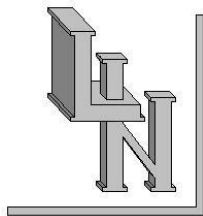
Prezzo a base d'asta della quota pignorata

La quota pignorata risulta essere pari a 1/1 pertanto il prezzo a base d'asta della stessa risulta essere il seguente:

prezzo a base d'asta intera proprietà	€.349.000,00
prezzo a base d'asta quota pignorata (1/1)	€.349.000,00

Data la conformazione, le caratteristiche costruttive e la distribuzione funzionale dell'unità immobiliare la stessa risulta non divisibile in natura ai sensi dell'art.720 del Codice Civile.





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Quesito 9bis)

Trattandosi di immobile di proprietà di soggetto privato, la vendita non prevede l'applicazione di aliquota I.V.A.

Quesito 13)

Si riporta di seguito riepilogo per lotti di quanto esposto sopra:

LOTTO UNICO

Comune di Firenzuola (FI)

foglio 124, particella 54, subalterno 505 – categoria D/2

graffata con foglio 124, particella 62

Foglio 124, particella 253 – incolto produttivo

stato di possesso: libero

valore di mercato €.**392.000,00**

prezzo a base d'asta €.**349.000,00**

prezzo a base d'asta quota pignorata (1/1) €.**349.000,00**

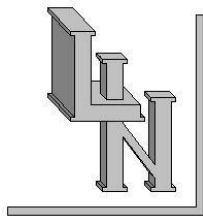
Quesito 14)

Come richiesto dal quesito alla presente si allega la seguente documentazione:

- tabella riepilogativa;
- relazione fotografica dettagliata;
- comunicazioni con esecutato;
- documentazione catastale;
- documentazione urbanistica prelevata presso il Comune di Firenzuola (FI);
- atto di provenienza;
- CDU
- formalità;
- schema difformità
- verbale di sopralluogo.

Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze n.4726/14 Consulente Tecnico Tribunale di Firenze n.7853 Socio A.Ge.Pro. – Associazione Nazionale Geometri Volontari per la Protezione Civile
--





Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
tel./fax 055.0514112 * cell. 349.2257165
e-mail leonardo4726@gmail.com
leonardo.nesi1@geopec.it
p.iva 05285450481
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Conclusioni

Nella convinzione di aver adeguatamente risposto al quesito postogli dall'Ill.mo Giudice Esecutore, il sottoscritto CTU conclude il presente elaborato peritale rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze, 28/02/2023

II CTU

Geom. Leonardo Nesi

