

Dr. Arch. Nicola Iozzo
Via Guido Banti, 12
50139 - Firenze
Tel. 055 432324
C.T.U. del Tribunale di Firenze n. 8772

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE ESECUZIONE IMMOBILIARI
G.E. DR.ssa PATRIZIA POMPEI

nella procedura esecutiva immobiliare RG 151/2024 promossa da

CON SOCIO UNICO
contro

Premessa

Il sottoscritto Nicola IOZZO, architetto, nato a Chiaravalle Centrale il 10/06/1965 con studio in Firenze via G. Banti, 12; libero professionista, iscritto all'albo di questo tribunale al n.8772 - è stato nominato "esperto" per la CTU come in epigrafe, ha presentato accettazione dell'incarico in data 04/08/2024.

Il Giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567.....;
- 2) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto.....;
- 3) di accedere all'immobile.....;
di avvertire immediatamente.....;
di redigere verbale;
- 4) di consegnare foglio notizie.....;
- 5) di attendere 60 gg.....;
- 6) individuare altre trascrizioni di pignoramento.....;

Il Giudice pone all'esperto i 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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene;*



indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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;

- 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 comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5. provvedere a riferire sullo stato di possesso degli immobili, 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*
- 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 giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. atto c.c.;*
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- 7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno*



- cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà;*
- 8. indicare l'importo annuo delle spese fisse, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate, altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; indicare il regime impositivo della vendita con l'aliquota se si tratta di IVA;*
 - 9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 10 settembre 1967.*
 - 10. evidenziare ai creditori qualora eventuali immobili risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata*
 - 11. indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:
-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*
 - 12. indicare il prezzo d'asta esponendo le correzioni e gli adeguamenti della stima....per la particolarità dei meccanismi base d'asta 10% circa lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso.....eventuali spese condominiali insolute;*
 - 13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato e le motivazioni.....indicare il regime impositivo di IVA;*
 - 14. effettuare riepilogo in caso di più lotti;*
 - 15. consegnare tabella riepilogativa insieme alla relazione indicando il valore di mercato libero/occupato e quello base d'asta;*
 - 16 (15). 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.

17. (16). presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c ..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza il C.T.U- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile;

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Giudice ordina all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567.....;

Sono stati esaminati i documenti agli atti della presente procedura esecutiva, dall'atto di compravendita si riscontra la correttezza degli immobili. Sono stati reperiti gli atti di provenienza.

2) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto.....;



Sono state effettuate comunicazioni alle parti con lettere raccomandate RR in data 14/10/2024 e 12/11/2024.

3) di accedere all'immobile.....;

Di aver effettuato sopralluogo all'immobile in data 22/01/2025.

In tale data è stato possibile effettuare l'accesso espletando le operazioni peritali. E' stato effettuato verbale di sopralluogo che risulta allegato.

4) ove il debitore non abbia ricevuto.....;

L'esecutato ha ricevuto le comunicazioni di sopralluogo, tuttavia per una serie di incresciosi eventi il sopralluogo è stato effettuato in data 22/01/2025.

5) di attendere 60 gg dal sopralluogo.....

il primo sopralluogo è stato effettuato in data 13/11/2024 e sono trascorsi 60 gg dal proseguimento del mandato.

6) alla data del 17-02-2025 risultano le seguenti formalità che si allegano in copia.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Unità immobiliari poste nel comune di Borgo San Lorenzo Località Ronta.

Identificazione dei beni e descrizione (*quesiti n. 1 e 4*):

Unità immobiliare di civile abitazione:

Porzione di fabbricato di due piani, in comune di Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, località Podere

L'abitazione di tipo civile è contraddistinta nel foglio di mappa n. particella sub 1 Cat A/4 Classe 3 Consistenza 12 vani Sup. Cat. mq 284 Rendita €. 495,80; piani terreno e primo. Il numero civico riportato in visura catastale è 66, in realtà la porta di accesso all'abitazione risulta al civico 67. Detta unità abitativa fa parte di una piu' ampia consistenza immobiliare. L'intera particella che contraddistingue il fabbricato nella sua intierezza, è costituita da due unità immobiliari di cui una appartenente ad altra proprietà.

L'accesso esclusivo all'abitazione avviene da strada a fondo naturale "Località Ronta
comune di Borgo San Lorenzo frazione



Ronta.

La zona su cui insistono gli immobili, abitazione e terreni, è extraurbana, distante dalla frazione Ronta circa 6-7 km. L'agglomerato urbano costa solo di poche abitazioni e non servito da mezzi pubblici, ne vi sono attività commerciali o di altro genere. La strada per arrivare agli immobili in parte è a fondo naturale, la carreggiata risulta di larghezza limitata con difficoltà di scambio delle autovetture.

L'abitazione di cui trattasi è costituita da piano terreno e primo, con collegamento da scala esclusiva interna. La facciata frontale prospiciente la strada necessita di opere di manutenzione, mentre i rimanenti prospetti sono in buono stato di conservazione. L'interno dell'abitazione si trova in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare è così composta:

-al piano terreno: ingresso, pranzo, cucina, e un locale adibito a cantina/ripostiglio con al suo interno un piccolo wc. Dall'ingresso del piano terreno si accede al piano primo attraverso una scala di collegamento esclusiva tra il piano terra e il piano primo. E' presente un piccolo ripostiglio a cui si accede solo dall'esterno dal terreno tergale. Dalla strada adiacente la porta di ingresso all'abitazione, si accede ad una piccola loggia su cui è prospiciente un forno a legna;

-al piano primo: ampio vano di disimpegno finestrato adibito a salotto, un corridoio, numero 5 camere, un vano ripostiglio, un bagno con vano doccia e un piccolo wc.

Nell'ampio vano disimpegno del piano primo (adibito a salotto) è stato realizzato un soppalco in legno con scaletta di salita sempre in legno. Da detto soppalco si ha accesso al due modeste porzioni di vano sottotetto.

Le strutture murarie sono di grandi spessori, la struttura portante dei solai e del tetto è in legno, le finiture come le pavimentazioni sono in parte in cotto, altre rimaneggiate nel tempo con mattonelle di graniglia e in qualche stanza è stato posto in essere pavimento in legno. Gli infissi e gli affissi sono in legno. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in monocottura. La scala di collegamento dei due piani è in pietra serena di certo non originale per le caratteristiche dall'abitazione e quindi rimaneggiata nel tempo.

L'abitazione è riscaldata con stufe a pellet che alimentano i radiatori a parete. E' presente un camino nel vano pranzo. Uno dei comproprietari riferisce che i radiatori originariamente funzionavano con caldaia alimentata a GPL. La zona è sprovvista di acquedotto pubblico di rete e anche di gas metano oltre che di fognatura comunale. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico "acqua per i servizi" uno dei comproprietari riferisce che sono allacciati ad un pozzo artesiano. L'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso boiler elettrico. Risultano in essere le fosse biologiche e pozzetto saponoso tuttavia non risulta esserci tra i documenti reperiti presso l'archivio dell'ufficio



urbanistica il rilascio di autorizzazione allo scarico fuori fognatura. Ne si riesce a comprendere dove scaricano le condutture portavia a valle delle fosse biologiche, anche da informazioni richieste ai comproprietari i quali dichiarano di non essere a conoscenza di ciò.

Terreno retrostante all'abitazione:

risulta costituito da due particelle di terreno con i seguenti dati catastali:

-foglio di mappa la particella qualità classe prato arborato di mq 125 R.D. Euro 0,57 e R.A. Euro 0,19:

-foglio di mappa la particella qualità classe uliveto vigneto di mq 4590 R.D. Euro 16,12 e R.A. Euro 15,41:

Le due particelle di terreno che costituiscono l'intera pertinenza, poste a tergo e lateralmente l'immobile, hanno accesso da cancello carrabile metallico che si affaccia su strada. Inoltre al resede, si può accedere anche dall'abitazione. Nella parte che lambisce la strada vi è un'area adibita a parcheggio con piccola porzione di terreno lastricata da pavimento in pietra. Parte di questo terreno seppur agricolo costituisce un resede/giardino di pertinenza all'abitazione, anche se prevalentemente il calpestio è a fondo naturale. Il terreno si presenta in lieve declivio verso valle. Inoltre sulla particella n sono poste in essere una tettoia in legno coperta per il ricovero delle auto di circa mq 60; una tettoia in legno coperta adibita a legnaia di circa mq 18 e una tettoia permeabile tipo pergolato in prossimità dell'accesso tergale al vano cucina, di circa mq24 -e due piccoli gazebi.

Inoltre sulla particella numero che costituisce la maggiore consistenza del terreno sono in essere circa 50 piante di olivo di media grandezza (il numero delle piante di olivo è stato fornito da uno dei comproprietari). Tali particelle di terreno a mio giudizio devono considerarsi unico lotto assieme all'unità abitativa. Effettuare la vendita separatamente significherebbe deprezzare molto l'abitazione che per la sua collocazione non avrebbe oltre che la possibilità di parcheggio neppure un minimo di sfogo all'aperto; pertanto risulterebbe poco appetibile alla vendita qualora fosse disposta in lotti separati terreni e abitazione.

Le visure e la planimetria degli immobili risultano presenti agli atti dell'Ufficio Provinciale Territorio di Firenze nel comune di Borgo san Lorenzo con i dati sopra riportati. Questi corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e risultano correttamente intestati agli esecutati, eccetto che per i sig. che non compare in visura

catastale. La quota allo stesso è pervenuta con atto di compravendita rogato dal Notaio in data 12 luglio



tra le parti:

Confini unità immobiliare e terreni: Strada bianca loc.tà Ronta Campagna; unità immobiliare subalterno ; particelle numeri , salvo se altri.

Il sig. riferisce non vi è condominio costituito ad oggi su tale immobile anche se sono presenti due unità immobiliari appartenenti a proprietà diverse.

Gli immobili di cui trattasi devono essere compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente; e in particolare con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato. Si precisa che a favore del quartiere in oggetto esiste servitù di approvvigionamento di acqua e di acquedotto dal pozzo esistente sulla particella del foglio di mappa numero servitù attiva di passo pedonale e veicolare su porzione delle particelle del foglio di mappa numero , nell'area già adibita a strada (come risulta da atto di provenienza notaio . Comunque dovranno trasferite tutte le servitù attive e passive già consolidate o anche per destinazione del buon padre di famiglia.

La planimetria catastale dell'abitazione depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio è corrispondente allo stato dei luoghi e all'uso a cui è destinata.

Estremi dell'atto di pignoramento (*quesito n. 2*)

Il pignoramento è stato notificato agli esecutati in data 19/04/2024 a mezzo raccomandata. I beni descritti in tali atti, corrispondono a quelli oggetto di esecuzione.

Provenienza dei beni (*quesito n. 3*)

La corretta intestazione dei beni in oggetto per la quota di spettanza risulta:

- , da atto notarile del
04 novembre Repertorio Raccolta
registrato a Borgo san Lorenzo in data serie 1
trascritto il registro generale e registro particolare;
- al sig. da atto notarile del 12
Repertorio n. Raccolta n.

Il bene è occupato o libero (*quesito n. 5*):

- beni unità immobiliare e terreni oggetto di esecuzione risultano **LIBERI** alla data del sopralluogo (sono occupati dagli esecutati che vi dimorano eccetto che per il sig.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti i sigg.ri: -

I sig.ri sopra menzionati sono tutti residenti all'interno dell'abitazione come risulta da certificati di residenza. Il sig.



non è presente durante il sopralluogo e non risulta residente in detta abitazione ma in via .

L'immobile non è sottoposto a tutela di vincolo storico artistico.

Formalità vincoli e oneri (*quesiti n. 6 e 7*):

Non si riescono ad accertare tipi di pignoramento se non quelli descritti al punto 7.

Il sig. _____ riferisce che non vi è condominio e non vi sono spese preventivate per le parti comuni.

Alla verifica del CTU si riscontano le formalità come da certificati ipotecari acquisiti presso la conservatoria dei registri immobiliari, allegati a questi atti; e che risultano le seguenti:

Sulle unità immobiliari: abitazione foglio n. _____ part. n. _____ terreni foglio
particelle numero _____

-iscrizione del 20-05	registro particolare	registro generale	pubblico
ufficiale Tribunale repertorio		ipoteca giudiziale derivante da	
decreto ingiuntivo, annotazione		cancellazione totale;	

-trascrizione del	registro particolare	registro generale	pubblico
ufficiale	repertorio	del	atto tra vivi
compravendita;			

-iscrizione del	registro particolare	registro generale	pubblico
ufficiale		ipoteca volontaria derivante	
da concessione a garanzia di mutuo fondiario, documenti correlati, annotazione			
del	surrogazione, iscrizione		

-iscrizione del	registro particolare	registro generale	pubblico
ufficiale		del	ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;			

-trascrizione	registro particolare	registro generale	pubblico
ufficiale	repertorio	del	atto tra vivi
compravendita;			



-iscrizione registro particolare reg.istro generale pubblico
ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione repertorio del ipoteca
conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo Avviso di Accertamento esecutivo e
avviso di addebito esecutivo;

-iscrizione del registro particolare registro generale pubblico
ufficiale repertorio del ipoteca in rinnovazione
derivata da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario , formalità
di riferimento iscrizione n.

- trascrizione del registro particolare registro generale pubblico
ufficiale giudiziario presso Corte di Appello Firenze repertorio
atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;

*in aggiunta alle formalità sopra citate e solo sui terreni: foglio e
numero*

-trascrizione del registro particolare e registro generale 29160
pubblico ufficiale repertorio del atto tra vivi
compravendita;

Al sig. risultano le seguenti formalità:

-trascrizione a favore del registro particolare registro generale
pubblico atto tra vivi
compravendita, immobili in Borgo San Lorenzo (FI) soggetto acquirente

-trascrizione contro del registro particolare e registro generale
pubblico ufficiale; Ufficiale giudiziario presso Corte Appello di Firenze repertorio
atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

Indicare l'importo annuo spese (quesito n.8):

Non essendoci condominio non vi sono spese di gestione condominiale. Non risultano
ulteriori indicazioni in merito a spese da sostenere e procedimenti giudiziari.

Posizione urbanistica (quesito n. 9):

In ottemperanza alle vigenti norme edilizie urbanistiche, l'unità immobiliare oggetto della
presente procedura esecutiva è stata edificata in data anteriore al e
presumibilmente anche in data anteriore al



Sull'immobile risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

domanda di condono in data protocollo con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.

comunicazione art.26 delle Legge 47/85 del pervenuta il
protocollo n.

Si precisa che in ragione delle pratiche edilizie succitate risultano le seguenti difformità:

A) all'interno dell'abitazione e precisamente al piano primo:

- nel vano disimpegno/salotto è stato realizzato un soppalco in legno di mq.13 circa. Tale soppalco risulta illegittimo e dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia;
- nella camera n. 1 si rileva un cavedio in muratura presumibilmente una canna fumaria passante non restituita nei grafici;
- nella camera n.4 si rileva un cavedio in muratura di mattoni sodi a vista che presumibilmente ingloba un precedente cavedio esistente di dimensioni piu' piccole;
- si riscontrano in fase di rilievo modestissime differenze di quote nei vani, alcune risultano rientrare nella tolleranza altre no. Tali differenze non costituiscono difformità ma sono imputabili ad errori di precedenti rilievi o/e trascrizione;
- gli scalini che si trovano nell'ingresso al piano terra risultano leggermente piu' grandi rispetto al disegno agli atti del comune;

B) nei terreni adiacenti particelle si riscontra:

- un cancello di accesso carrabile e pedonale che non risulta legittimato da pratica edilizia che dovrà essere oggetto di sanatoria;
 - una tettoia con struttura portante in legno di mq 60 circa adibita a rimessa auto non autorizzata che dovrà essere oggetto di demolizione/rimozione;
 - una tettoia con struttura portante in legno di mq 20 circa adibita a legnaia non autorizzata che dovrà essere oggetto di demolizione/rimozione;
- risultano inoltre sul terreno due piccoli gazebo che dovranno essere oggetto di demolizione/rimozione;
- un pergolato (alla data del sopralluogo) permeabile con struttura portante in legno di mq 25 circa non autorizzata che dovrà essere oggetto di sanatoria.

La zona non è servita da pubblica fognatura e acquedotto pubblico. Per l'immobile in oggetto sono presenti fosse biologiche e pozzetto saponoso. Tuttavia agli atti del comune non è presente nessuna "AUTORIZZAZIONE DI SCARICO FUORI FOGNATURA" tanto meno risulta istruita nessuna pratica per richiedere tale Autorizzazione. L'abitazione dovrà essere munita con sollecitudine di tale Autorizzazione.



I comproprietari degli immobili non sono in grado di dire dove scaricano dette fosse biologiche ne sono a conoscenza del fatto che avrebbero dovuto adottare sistemi e tecniche per il drenaggio dei liquami a valle delle fosse biologiche.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento di acqua che serve l'unità immobiliare, non essendo la stessa abitazione servita da acquedotto pubblico, necessiterebbe di documentazione comprovante la potabilità dell'acqua. Non si riscontra tale documentazione in carico alla proprietà. Pertanto l'acqua dovrà essere potabilizzata con i necessari sistemi di trattamento.

Alla luce di tutto quanto sopradetto l'immobile non risulta conforme da un punto di vista edilizio, tuttavia risulta trasferibile e commercialmente alienabile.

Il regime impositivo della vendita è quello dettato dalla normativa vigente in materia di compravendita per questo tipo di immobili.

Evidenziare ai creditori muniti di titolo (*quesito n. 10*):

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o/e agevolata e non sono stati utilizzati finanziamenti pubblici per la sua edificazione.

Indicare il valore di mercato libero e occupato (*quesito n. 11*):

Indicare il valore base d'asta (*quesito n. 12*):

la valutazione degli immobili viene effettuata e riferita alla data della presente perizia, il criterio adottato, è quello della ricerca del piu' probabile valore di mercato in ragione delle superficie netta dell'immobile abitativo, e del valore per mq dei terreni, il tutto attraverso ricerche esperite per determinare il valore per metro quadrato per vano, con consultazione delle pubblicazioni immobiliari per immobili simili nella zona, e anche attraverso le quotazioni dettate dalle tabelle OMI per la zona.

Nella valutazione si tiene conto delle condizioni attuali dell'immobile sia interne che esterne, delle finiture, della collocazione che risulta disagiata e priva dei servizi. Per quanto riguarda i terreni che costituiscono resede dell'immobile non possono essere trattati e valutati soltanto come terreni agricoli, ma vanno considerati anche come pertinenza dell'abitazione. Da ciò scaturisce la condizione di vendita come lotto unico. Ed inoltre si tiene conto per la stima di per entrambe le particelle di terreno, oltre che del loro valore per metro quadrato in termini di superficie, anche del valore che assumerebbero considerate come resede esclusivo dell'abitazione nella misura ricompresa tra il 5% e il 7% circa, del valore economico dell'unità abitativa.



A) Stima dell'immobile in termini di superficie;

Valutazione dei beni liberi:

Unità immobiliare valutata in termini di superficie calpestabile e in ragione dell'uso del vano: conteggi superfici inerenti la stima e attribuzione valore economico -

COMPUTAZIONI METRICHE INERENTI LA STIMA

PIANO TERRENO

	ml	ml	mq	€/mq	Tot €.
Ingresso	4,2	3,85	16,17	€ 1 000,00	€ 16 170,00
Pranzo	3,85	5,40	20,79	€ 1 400,00	€ 29 106,00
Cucina	5,50	2,80	15,40	€ 1 400,00	€ 21 560,00
Cantina	5,25	2,45	12,99	€ 800,00	€ 10 392,00
Wc	0,95	1,05	1,00	€ 800,00	€ 798,00
Loggia	1,65	2,05	3,38	€ 500,00	€ 1 691,25
Forno	2,80	2,00	5,60	€ 200,00	€ 1 120,00
Rip est	2,40	2,25	5,40	€ 800,00	€ 4 320,00

PIANO PRIMO

Dis.-salot.	4,14	4,70	19,46	€ 1 400,00	€ 27 241,20
"	3,68	3,50	12,88	€ 1 400,00	€ 18 032,00
Corridoio	1,30	5,42	7,05	€ 800,00	€ 5 636,80
Camera 1	4,85	3,90	18,92	€ 1 400,00	€ 26 481,00
Ripostiglio	2,65	4,15	11,00	€ 1 000,00	€ 10 997,50
Camera 2	4,30	5,30	22,79	€ 1 400,00	€ 31 906,00
Camera 3	4,35	3,78	16,44	€ 1 400,00	€ 23 020,20
Camera 4	5,50	4,75	26,13	€ 1 400,00	€ 36 575,00
Wc	1,40	1,60	2,24	€ 1 000,00	€ 2 240,00
Bagno D.	3,26	2,65	8,64	€ 1 100,00	€ 9 502,90
"	2,10	1,60	3,36	€ 1 100,00	€ 3 696,00
"	2,10	1,00	2,10	€ 1 100,00	€ 2 310,00
Camera 5	3,10	5,30	16,43	€ 1 400,00	€ 23 002,00

Totale sup. mq 248,15 Somma € 305 797,85

	numero	mq	€/mq	Tot €.
Part.IIa di terreno	165	4550	€ 4,00	€ 18 200,00
Part.IIa di terreno	114	125	€ 2,00	€ 250,00

Somma € 18 450,00

Totale complessivo € 324 247,85

VALORE DEL LOTTO LIBERO

€. 324 247,85



Oneri stimati inerenti la sanatoria per le difformità edilizie, adeguamento scarichi reflui e potabilizzazione acqua:

Pratica Edilizia Scia a Sanatoria per le opere di seguito elencate:

- un cancello di accesso carrabile e pedonale;
- un pergolato permeabile con struttura portante in legno;
- un soppalco in legno al piano primo;
- correzione di modesti errori grafici;
- pratica edilizia per richiesta autorizzazione allo scarico fuori fognatura;
- realizzazione di sistema di potabilizzazione per acqua.

Spese tecniche per Scia e aggiornamento catastale € 6 000,00

Spese diritti segreteria € 450,00

Sanzione economica € 1 000,00

Spese tecniche per verifica e deposito pratica strutturale € 1 500,00

del soppalco in legno

Diritti di segreteria pratica strutturale e bolli € 105, 00

Spese per redazione di relazione geologica € 1000,00

Spese per la rimozione/demolizione di tettoie esterne

e smaltimento dei materiali di risulta

- rimessa auto,-legnaia, n. 2 gazebo complessivamente € 6 000,00

Spese per la realizzazione adeguamento scarichi reflui e

F.B.; canali drenanti di percolazione o/e sistema

di fitodepurazione; € 12 000,00

Messa in opera di sistema di potabilizzazione acqua € 10.000,00

- Totale complessivo spese stimate alla data della presente **€ 38 055,00**

VALORE DEL LOTTO DECURTATO DELLE SPESE

€ 324 247,85 - € 38 055,00)= € 286 192,85

PREZZO BASE D'ASTA 10% MENO = € 28 619,29

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO € 257 573,57

E IN CONTO TONDO € 257 000,00



VALUTAZIONE DEL BENE QUALORA FOSSE RITENUTO OCCUPATO:

Si considera una decurtazione del 25% del valore dell'immobile.

VALORE DEL LOTTO (decurtato delle spese)	€. 286 192,85
in detrazione € 286 192,85 x25%=	€. 71 548,21
 VALORE DEL LOTTO OCCUPATO	 €. 214 644,64
 PREZZO BASE D'ASTA 10% MENO =	 €. 21 464,46
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	€. 193 180,17
 E IN CONTO TONDO	 <u>€. 193 000,00</u>

Indicare se il bene risulta appetibile (*quesito n. 13*):

I beni risultano appetibili .

Allegati alla presente:

1. documentazione catastale ;
2. documentazione urbanistica;
3. atti di provenienza;
4. ispezione ipotecaria;
5. lettere di comunicazione e ricevute racc.;
6. certificati di residenza
7. verbali sopralluogo;
8. relazione stima epurata dati sensibili;
9. tabella riepilogativa;
10. documentazione fotografica;

Firenze lì 03/03/2025

Il CTU Arch. Nicola Iozzo

