

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedimento R.G.nr. 268/2024

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA BISEGNA Francesca Romana

Promossa da:

Contro:

Elaborato peritale

LOTTO UNICO

PREMESSO

- che il sottoscritto Geometra Matteo Parisi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9561 ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 4576/14, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe in data 2 Ottobre 2023;

-che contestualmente alla nomina di C.T.U., venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

"Provveda l'esperto 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 indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio



pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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 unita? immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove cio? risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilita?; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, 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; 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 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 giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. 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, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del 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 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 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 stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
- 11)** indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le



correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'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;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: -il valore come al punto 9. 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; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

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

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

- 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.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T."

- che il sottoscritto in data 3 Ottobre 2023 ha prestato giuramento telematico di rito;
- che il Sig. Giudice fissava l'udienza alle ore 10:45 del giorno 5 Maggio 2026;
- che i beni oggetto del pignoramento, tutti ubicati nel Comune di Barberino di Mugello (FI), Via delle Bandite senza numero civico.

CIÒ PREMESSO

il sottoscritto esaminati i documenti in suo possesso, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Barberino del Mugello (FI), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate di Firenze per reperire dati e documenti necessari per rispondere ai quesiti.

PREMESSA:

Oggetto della presente procedura esecutiva sono beni immobili siti nel Comune di Barberino del Mugello (FI), in Via delle Bandite s.n.c., come risultante dal verbale di pignoramento redatto in data 16.08.2024, repertorio n. 8550/2024. In sede di primo sopralluogo, i suddetti beni - facenti parte di un più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale - sono stati riscontrati in stato di totale degrado e rovina. Pertanto, le operazioni di accertamento in loco si sono di fatto limitate all'area di sedime, identificata al Catasto Terreni al foglio 21, particella 35. Il terreno si presenta in condizioni di completo abbandono, con diffusa presenza di vegetazione infestante tale da impedirne



l'agevole accesso; l'area risulta inoltre delimitata da recinzione posta a presidio di una presunta situazione di pericolo di crollo (si precisa che, allo stato, non sono risultate visibili strutture effettivamente pericolanti). Per le motivazioni sopra esposte, non è stato possibile procedere all'esecuzione di rilievi metrici diretti. Ai fini della redazione della presente perizia estimativa, si è pertanto fatto riferimento ai volumi originari desumibili dalla documentazione tecnico-amministrativa depositata presso la Pubblica Amministrazione competente

RISPOSTE AI QUESITI

Si procederà a rispondere ad ogni singolo quesito esaminando ogni singolo bene di cui al paragrafo precedente.

Quesito n. 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 indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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; "

IMPORTANTI PRECISAZIONI:

Il compendio oggetto di stima è costituito da un originario fabbricato ad uso civile abitazione, attualmente in stato di rudere, insistente su un'area di sedime della superficie catastale pari a circa mq 2.840, come desumibile dalla visura catastale allegata sub lett. "b". L'intera area si presenta allo stato attuale in condizioni di abbandono.

Dalla documentazione reperita agli atti, ed in particolare dalle planimetrie catastali allegata alla denuncia di accampionamento del 03/03/1989 (prot. n. 000115011), nonché dagli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio presentata in data 30.12.1986 (pratica n. 19266), si evince che il fabbricato, anteriormente al suo stato di degrado, risultava articolato in n. 9 distinte unità immobiliari.

Si riporta di seguito l'elenco delle suddette unità, al solo fine di verificare la corrispondenza tra i dati catastali e quanto indicato nel verbale di pignoramento del 16.08.2024, repertorio n. 8550/2024:

- **Immobile n. 1:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 1; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 1, immobile n. 1;
- **Immobile n. 2:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 2; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 1, immobile n. 2;
- **Immobile n. 3:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 3; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 1,



immobile n. 3;

- **Immobile n. 4:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 4; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 1, immobile n. 4;
- **Immobile n. 5:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 5; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 1, immobile n. 5;
- **Immobile n. 6:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 6; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 1, immobile n. 6;
- **Immobile n. 7:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 7; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 1, immobile n. 7;
- **Immobile n. 8:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 8; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 2, immobile n. 1;
- **Immobile n. 9:** Catasto Fabbricati del Comune di Barberino del Mugello (FI), foglio 21, particella 35, subalterno 9; corrispondente a quanto indicato nel verbale di pignoramento, sezione B - Immobili, unità negoziale n. 2, immobile n. 2.

Quesito n. 2

"riportare gli 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 dell'atto di pignoramento sono stati reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, e risultano essere i seguenti: Atto Giudiziario del 16.08.2024 numero di repertorio 8550/2024, e precisamente Verbale di Pignoramento immobili a Favore di Fondo di garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma codice fiscale: 96336220585 e a carico della società Novaccc s.r.l. Con sede in Firenze, codice fiscale: 03502790482 per gli immobili sopra descritti.

Quesito n. 3

"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

Di seguito vengono riportati gli estremi dell'Atto di provenienza dei beni oggetto del seguente procedimento, reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze.

Il fabbricato, nella sua originaria consistenza, è pervenuto all'esecutato per per la quota dell'intero, tramite atto di compravendita ai Rogiti Notaio Chieffi Alberto del 07.12.1990 repertorio nr. 18136, raccolta nr. 7805, registrato a Borgo san Lorenzo il 27.12.1990 al nr.1155.

Quesito n. 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; 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;"

Come già evidenziato, in considerazione dello stato di rudere in cui versa l'originario fabbricato a destinazione residenziale, non risulta allo stato attuale possibile procedere ad una compiuta descrizione del bene, né delle relative caratteristiche tipologico-costruttive.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Barberino del Mugello, con



particolare riferimento alla pratica di condono edilizio presentata per il mutamento di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato residenziale, è stato possibile rilevare che la volumetria oggetto di sanatoria risulta pari a mc 2.184,00 e che il fabbricato originario si sviluppava su tre piani fuori terra.

Quesito n. 5

"Provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato".

Durante il sopralluogo i beni oggetto della presente relazione sono risultati in stato di abbandono e quindi da considerarsi liberi.

Quesito n. 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. att. 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 ...)".

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Firenze, Ufficio del territorio, e presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, non



sono emersi vincoli o gravami.

Quesito n. 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 l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del 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;"

Il sottoscritto, a seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico degli esecutati, riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sui beni in esame:

-Verbale di Pignoramento immobili del 16.08.2024 numero di repertorio 8550/2024,
a favore di _____ con sede
in Roma codice fiscale _____ e, a carico _____ Con
sede in _____, codice fiscale: _____ ;

-Iscrizione contro del 27.04.2009, registro generale 20395 registro particolare
2679 Repertorio 20161/4699 del 22/04/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, atto notarile pubblico ai rogiti
Notaio Gori Antonella del 22.04.2009, importo totale € 200.000,00, importo
capitale € 100.000,00, a favore di _____
con sede in _____, cod.fisc.: _____,
contro _____ con sede in _____, Codice fiscale _____.



Quesito n. 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;"

Dalle ricerche effettuate e dalle dichiarazioni in corso di sopralluogo, è stato accertato che non è presente nessuna forma di condominio.

Quesito n. 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 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. ";".

L'intero fabbricato, originariamente a destinazione rurale, è stato edificato nel 1965 in assenza di titolo edilizio come rilevabile dal condono edilizio di seguito richiamato.

In data 30.12.1986 al protocollo nr. 19266 è stata presentata richiesta di Concessione edilizia a Sanatoria ai sensi della Legge nr. 47/85, per cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione in seguito alla quale



è stata rilasciata **Concessione a sanatoria nr. 24 del 14.12.1990.**

Successivamente a tale data non sono state reperite presso gli archivi comunali altre pratiche edilizie.

Trattandosi di fabbricato diruto il sottoscritto, attraverso gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Barberino del Mugello (Piano operativo adottato in data 15 Aprile 2024 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16), ha reperito le seguenti informazioni:

Il fabbricato ricade all'interno della zona denominata **Ambiti di paesaggio AP2 Conca di Firenzuola** ed è classificato come **"Edifici degradati e diruti - Classe 5 - Art. 27.5. della Norme tecniche di Attuazione".** *(allegato sub. Lettera "c")*

Trattasi nello specifico di << edifici o porzioni di edifici ridotti a ruderi e la cui presenza costituisce elemento accertato di degrado fisico ed ambientale. 2. Su tali immobili o complessi edilizi aventi Classe 5 (Edifici degradati e diruti) sono ammessi gli **interventi sino al TIPO F**, di cui al precedente articolo 26, salvo diversa regolamentazione contenuta nei tessuti o nel territorio rurale. La ricostruzione dovrà avvenire, secondo i parametri urbanistici preesistenti e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. La ricostruzione, dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente. Ove siano presenti le sole impostazioni delle fondazioni, la ricostruzione dovrà uniformarsi alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente nell'intorno se presente>>.

Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di tipo F, di tipo G, di tipo H e di tipo I

Interventi edilizi di TIPO F

<<Gli interventi di TIPO F sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volumetria, calcolata nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali



di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione>>

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene congruo procedere alla determinazione del valore del compendio immobiliare assumendo quale riferimento la ricostruzione del fabbricato per la volumetria già assentita con la citata concessione edilizia in Sanatoria.

Quesito n. 10

"indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc. ".

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla stima del compendio mediante valutazione dell'area edificabile, tenendo conto della volumetria ricostruibile. In particolare, si assume a riferimento l'area di mq 2.840 sulla quale insiste il fabbricato diruto, per una volumetria originaria pari a mc 2.184, ritenuta urbanisticamente recuperabile in base alle verifiche effettuate sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Barberino del Mugello. La potenzialità edificatoria viene determinata rapportando la volumetria assentibile alla superficie fondiaria (2.184 mc / 2.840 mq), ottenendo un indice pari a 0,76 mc/mq. Assumendo un'altezza convenzionale media pari a m 3,00, si ricava una superficie lorda di pavimento sviluppabile pari a circa mq 728.



Ai fini estimativi, si ritiene congruo adottare il criterio del valore di trasformazione, consistente nella determinazione del valore dell'area quale differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito e l'insieme dei costi necessari alla sua realizzazione (costi di costruzione, oneri urbanistici, spese tecniche, spese generali, utile dell'operatore e rischio imprenditoriale). In assenza di specifici dati di mercato puntuali, si ipotizza una destinazione d'uso ordinaria compatibile con le previsioni urbanistiche (residenziale o mista), assumendo una superficie commerciale teorica compresa tra mq 730 e mq 750. Sulla base delle ipotesi sopra formulate, si riportano i principali parametri estimativi adottati:

- Volume ricostruibile: mc 2.184
- Superficie commerciale stimata: mq 728
- Valore unitario di vendita ipotetico: €/mq 1.600
- Ricavo lordo atteso: € 1.164.800,00
- Incidenza complessiva dei costi (costruzione, oneri, spese tecniche, generali, utile e rischio): 65% - 75%
- Incidenza stimata dell'area: 25% - 35%
- In funzione di tali parametri, si determinano i seguenti scenari valutativi:
 - Scenario prudenziale (25%): € 291.200,00
 - Scenario intermedio (30%): € 349.400,00
 - Scenario massimo (35%): € 407.680,00

Tenuto conto della volumetria assentibile, della consistenza dell'area e del rischio connesso ad un intervento di ricostruzione su fabbricato diruto, si ritiene congruo assumere quale più probabile valore di mercato quello corrispondente allo scenario intermedio, arrotondato ad **€ 320.000,00**.

Da tale importo devono essere detratti i costi necessari alla bonifica dell'area dai materiali di risulta, stimati in circa mc 100, per un costo medio compreso tra €/mc 70 e €/mc 90 (assunto in via prudenziale pari a € 9.000,00), nonché gli oneri tecnici per la presentazione di tipo mappale al Catasto Terreni, stimati in € 2.500,00.



Ne consegue un valore netto pari a:

€ 320.000,00 - € 9.000,00 - € 2.500,00 = € 308.500,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, può essere determinato in € 308.500,00.

Quesito n. 11

"Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.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."

Valore di mercato LOTTO UNICO

Valore di mercato pari a € 308.500,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 308.500,00 - 10% = € 277.650,00

€ 278.000,00 in c.t. (diconsi € duecentosettantottomila/00)

ALLEGATI

- Allegato "a": Tabella riepilogativa
- Allegato "b": Visura catastale
- Allegato "c": estratto di Piano Operativo

La presente relazione di pagine **17**, corredata degli allegati da "a" a "c" viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

CON PERFETTA OSSERVANZA

Firenze, 20 Aprile 2026

(Geometra Matteo Parisi)

