Leonardo Nesi
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
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.139/2023

Esecuzione immobiliare nei confronti di

[redacted]

Giudice Dott.ssa Patrizia Pompei

Elaborato peritale del CTU

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
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.139/2023

Esecuzione immobiliare nei confronti di

[redacted]

Giudice Dott.ssa Patrizia Pompei

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 Giovanna Mazza nell'udienza del 26/07/2023 (sostituita dalla Dott.ssa Patrizia Pompei) effettuati gli accertamenti, i sopralluoghi e le valutazioni opportune, riporta le conclusioni emerse dalle operazioni peritali.

Estremi del Procedimento

Esecuzione immobiliare a carico di [redacted] e [redacted] (procedimento n.139/2023).

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

Cronologia delle operazioni peritali

26/07/2023 – giuramento ed inizio operazioni peritali

04/10/2023 – invio comunicazione a mezzo raccomandata A/R al soggetto esecutato

20/11/2023 – verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Firenze (ex Catasto)

20/12/2023 – accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

20/12/2023 – consegna comunicazione brevi mano al soggetto esecutato

20/12/2022 – accesso presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

22/12/2023 – colloquio con tecnico dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) per chiarimenti

08/01/2023 – accesso presso l'ufficio Agenzia delle Entrate di Firenze per verifiche su contratti di locazione

09/01/2024 – reperimento atto di provenienza

13/02/2024 – accesso presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

15/02/2024 – sopralluogo in loco con personale I.S.V.E.G.

23/02/2024 – contatti con studio di Amministrazioni condominiali dello stabile in oggetto

18/03/2024 – secondo accesso in loco con personale I.S.V.E.G.

22/03/2024 – accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze per ispezione ipotecarie

23/03/2024 – termine per deposito elaborato peritale

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

Quesito

Nell'udienza del 26/07/2023 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...);

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

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...)

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
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;

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

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;

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

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 04/10/2023 a mezzo raccomandata A/R (n.14625481657-1), presso l'indirizzo dell'unità immobiliare.

Le comunicazioni al soggetto esecutato, ivi comprese le successive, sono state altresì consegnate previ mano al soggetto esecutato.

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
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 Figline e Incisa Valdarno (FI), facente parte di complesso immobiliare posto in via Enrico Berlinguer n.15. L'unità di cui all'oggetto risulta essere al piano secondo. Inoltre il pignoramento comprende magazzino posto al piano interrato (censito a se stante) e box auto posto al piano interrato (anch'esso censito a se stante). I beni risultano essere regolarmente censiti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze (ex Catasto) ai seguenti estremi:

Unità immobiliare

- Foglio 32 particella 975, subalterno 38, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita €.309,87

Magazzino

- Foglio 32 particella 975, subalterno 630, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 m^2, rendita €.14,98

Box auto

- Foglio 32 particella 975, subalterno 569, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 m^2, rendita €.90,90

Planimetria catastali

Sono presenti in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Firenze le planimetrie relative alle unità immobiliari. Tali planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi.

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

Confini

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

I confini del magazzino risultano essere: [redacted], ssa.

I confini del box auto risultano essere: [redacted], 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 ai seguenti soggetti esecutati:

- [redacted] in quota di proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted].
- [redacted] in quota di proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted].

Quesito 2)

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

nota di trascrizione registro generale n.18845, registro particolare n.13934, presentazione n.26 del 11/05/2023, verbale di pignoramento immobili con repertorio n.1146 del 19/04/2023.

La presente formalità colpisce i beni per intero in quanto i soggetti esecutati risultano essere proprietari per le quote di cui al punto precedente.

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
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. [redacted] con atto del 06/03/2003, Repertorio n.37399, fascicolo n.4129 a favore dei soggetti esecutati.

Quesito 4)

L'unità immobiliare trattata è ubicata nel comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), all'interno del complesso condominiale posto in Via Enrico Berlinguer n.15, al piano secondo.

L'unità immobiliare, verificata in loco, risulta avere una superficie pari a mq.58 circa. La stessa risulta essere composta da ingresso, cucina/soggiorno, numero due camere oltre che servizio igienico e disimpegno per la zona notte. In oltre la stessa è dotata di balcone, prospiciente la cucina/soggiorno, avente superficie pari a mq.6.

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. Cucina e servizio igienico risultano dotati di piastrelle verticali. Il servizio igienico risulta dotato di tutti i sanitari standard, oltre che pavimentazione e piastrelle verticali.

Le altezze interne risultano essere costanti e pari a ml.2,70 per tutta a superficie dell'unità immobiliare.

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 sprovvista di A.P.E.

Il compendio comprende inoltre magazzino posto al piano interrato avente forma rettangolare e superficie pari a mq.5 circa. L'altezza interna di detto magazzino

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

risulta essere pari a ml.2,40. Lo stesso risulta dotato di impianto di illuminazione interna.

Il compendio infine comprende box auto coperto posto anch'esso al piano interrato e avente forma rettangolare e superficie pari a mq.16. L'altezza interna di detto box risulta essere pari a ml.2,40. Lo stesso risulta dotato di impianto di illuminazione interna.

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Figline e Incisa Valdarno l'unità immobiliare è situata all'interno de territorio urbano a prevalente carattere residenziale recente (UTOE 3).

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 Figline e Incisa Valdarno (FI).

Presso l'Agenzia delle Entrate è stato rinvenuto contratto di locazione registrato in data 18/04/2016 n.6495 serie 3T a favore di [redacted] Lo stesso risulta essere contratto di locazione ad uso abitativo 4+4 con decorrenza dal 19/04/2016 e scadenza 19/04/2024. Il canone di locazione mensile risulta essere pari ad €.400,00 (congruo con i correnti prezzi di mercato) e avente preavviso di disdetta pari e mesi sei. In data 15/11/2016 è stata depositata, presso l'Agenzia delle Entrate Provinciale di Firenze, cessione del contratto di locazione (protocollo n.0101546) a favore di [redacted] in qualità di subentrante. I termini e le scadenze del contratto di locazione non vengono modificati. Il presente contratto di locazione comprende la sola unità immobiliare posta al piano secondo (subalterno 38) e in detto contratto la proprietà si riserva l'uso di un vano.

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Figline e Incisa Valdarno, all'interno dell'unità immobiliare posta al piano secondo (subalterno 38), risultano esservi

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

residenti i seguenti soggetti, tra cui il soggetto intestatario del contratto di locazione (come da estratto di residenza allegato):

- [redacted]

Pertanto alla luce di quanto descritto sopra, l'unità immobiliare posta al piano secondo (subalterno 38) risulta occupata con titolo in scadenza al 19/04/2024.

Le unità immobiliari poste al piano interrato (magazzino e box auto) invece risultano libere.

Quesito 6)

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

Quesito 7)

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrate ulteriori formalità che necessitano la cancellazione in aggiunta a quella che costituisce la presente procedura. Trattasi di ipoteca legale avente nota di trascrizione al registro generale n.20134, registro particolare n.3635, presentazione n.15 del 20/10/2008, ipoteca legale con repertorio n.8283/41 del 25/09/2008 a favore del creditore intervenuto.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione della suddetta formalità risultano essere pari ad €.472,05 corrispondenti alla somma dei seguenti tributi:
imposta ipotecaria (cod.649T) pari: €.75.609,40 x 0,5% = €.378,05
imposta di bollo (cod.456T) pari ad €.59,00
tassa ipotecaria (cod.778T) pari ad €.35,00

Gli oneri indicati sono da versarsi mediante modello F23 alla Conservatoria competente.

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

Quesito 8)

Data la tipologia di edificio, la sua destinazione e collocazione, per la stessa unità non si evidenziano particolari costi di gestione. A seguito di interrogazione presso lo studio di Amministrazioni Condominiali [redacted] è emerso un importo ad oggi relativo alle spese condominiali non pagate pari ad €.915,65.

Quesito 9)

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

L'immobile, nella sua interezza, risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n.15 del 14/02/1995 e successive Autorizzazioni Edilizie in variante n.A/7 del 20/03/2000 e n.AV/31 del 30/10/2002. Per la pratica suddetta è stata presentata richiesta di Abitabilità in data 12/12/2002 al protocollo n.29223 per la quale risulta essersi formato il silenzio assenso nei successivi 45 gg (vedasi comunicazione del Geom. [redacted] tecnico edilizia e impianti del Comune di Figline e Incisa Valdarno).

Non sono stati rinvenuti ulteriori atti abilitativi riguardanti le unità immobiliari trattate.

Durante il sopralluogo in loco non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia originaria.

La stessa unità attualmente risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

In ragione di quanto detto sopra è possibile asserire che le unità immobiliari in oggetto risultano urbanisticamente conformi.

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
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.

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

Identificazione	Superficie reale (mq.)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Unità immobiliare	58,67	100%	58,67
Balconi	6,27	25%	1,57
	64,94		**60,24**

Identificazione	Superficie reale (mq.)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Magazzino	5,00	100%	5,00
	5,00		**5,00**

Identificazione	Superficie reale (mq.)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Box auto	16,00	100%	16,00
	16,00		**16,00**

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 similari presenti in zona, si ritiene congruo un valore unitario al metro quadrato pari ad €.1.750,00 relativamente all'unità immobiliare, €.450,00 per il magazzino e €.1.000,00 per il box auto, il tutto in ragione anche della classificazione urbanistica dell'immobile e dell'appetibilità e richiesta dei beni sull'attuale mercato immobiliare, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità forma il seguente valore:

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

Unità immobiliare

60,24 mq x €.1.750,00/mq = €.105.420,00

Magazzino

5,00 mq x €.450,00/mq = €.2.250,00

Box auto

16,00 mq x €.1.000,00/mq = €.16.000,00

Complessivamente si propone, per arrotondamento, un **valore di mercato pari ad €.123.600,00**

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 occupata con titolo in scadenza al 19/04/2024 pertanto si ritiene opportuno non applicare ulteriori abbattimenti.

Pertanto il prezzo si forma come di seguito riportato:

€.123.600,00 x 0,90 = €.111.240,00

Complessivamente si propone, per arrotondamento, un **prezzo a base d'asta pari ad €.111.200,00**

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
GEOMETRA

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

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 €.123.600,00
Valore di mercato quota pignorata (1/1) €.123.600,00

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 €.111.200,00
prezzo a base d'asta quota pignorata (1/1) €.111.200,00

Data la conformazione, le caratteristiche costruttive e la distribuzione funzionale dell'unità immobiliare la stessa risulta non divisibile in natura.

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:

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
G E O M E T R A

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

LOTTO UNICO

Comune di Figline e Incisaa Valdarno (FI)

foglio 32, particella 975, subalterno 38 – categoria A/2

stato di possesso: occupato con titolo in scadenza al 19/04/2024

foglio 32, particella 975, subalterno 630 – categoria C/2

stato di possesso: libero

foglio 32, particella 975, subalterno 569 – categoria C/6

stato di possesso: libero

valore di mercato	**€.123.600,00**
prezzo a base d'asta	**€.111.200,00**
prezzo a base d'asta quota pignorata (1/1)	**€.111.200,00**

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 Figline e Incisa Valdarno (FI);
- atto di provenienza;
- contratto di locazione;
- formalità;
- verifica situazione condominiale;
- certificati anagrafici;
- verbale di sopralluogo.

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594

Leonardo Nesi
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze
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, 22/03/2024

Il CTU

Geom. Leonardo Nesi

Firmato Da: NESI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad9c783d9f4fb89f202ca32b6ece594