TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.39/2022 R.G.

Promosso da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY

GIUDICE dell' ESECUZIONE: Dott.ssa PASQUALINA PRINCIPALE

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Consulente KlimaHaus CasaClima®

Geometra Roberto Lombardi

Via P. F. Calvi 41, 50137 - Firenze Tel/fax 055663244 info@flostudio.it – roberto.lombardi@flostudio.it

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Roberto Lombardi, n.a Firenze il 13/12/1959, C.F.: LMBRRT59T13D612Y, con studio professionale in Firenze, via Pier Fortunato Calvi n.41, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2527/11, in data 06/06/2022, con comunicazione n. 13859636s pervenuta a mezzo pec. in data 09/06/2022, veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale quale esperto incaricato per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173 bis Disp. Att. c.p.c. come da incarico allegato; il sottoscritto ha trasmesso entro il termine indicato dal G.E. copia dell'incarico ricevuto con verbale di giuramento ed accettazione incarico, come da deposito effettuato a mezzo pec. in data 09/06/2022.

Il sottoscritto ha successivamente svolto le operazioni peritali ed eseguiti i relativi sopralluoghi ed accertamenti, come più avanti elencati e specificati, onde adempiere all'espletamento dell'incarico ricevuto e redigere la presente relazione estimativa.

INCARICO RICEVUTO

L'Ill.mo G.E. ordinava al sottoscritto:

1) esaminare i documenti depositati ex art.567, 2 c. c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, ed a acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg Srl), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato, con le seguenti regole di base:
    a. avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

b. se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi ugualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c. ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d. il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e. all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f. le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) Di attendere 60 gg dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contati con un legale;

6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al Giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.

Il Giudice ha inoltre posto al sottoscritto il seguenti quesito:

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

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

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;

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 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 (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 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; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in**

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

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).

RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto:

1) preso visione dei documenti depositati, ha verificato la documentazione di cui all'art.567 II c. c.p.c. prodotta dal Legale della parte Creditrice (Certificazione sostitutiva notarile Notaio Luca Livi del 24/03/2022) ed **è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento**.

2) ha prov Racc. A.R. n.ro [redacted] del 13/07/2022, indirizzata alla parte Debitrice [redacted], all'indirizzo risultante dagli atti (Allegato A), e con pec. n [redacted] al Curatore della Eredità Giacente [redacted], nonché con pec tivo [redacted] alla parte Procedente [redacted], la nomina Custode Giudiziario, l'inizio operazioni peritali nonché la data ed ora del sopralluogo ai beni esecutati,

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

fissato per il giorno 29/08/2022 ore 10:00, allegando ad ogni comunicazione il Foglio Notizie per la parte esecutata; (N.B.: si precisa che detta Racc. A.R. è stata recapitata e risulta ricevuta dalla parte Debitrice in data 27/07/2022);

3) Ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra (PI) – ispezione ipotecaria al nominativo della Parte Esecutata per i beni oggetto della procedura, verificando a tale data l'assenza di altro pignoramento sui medesimi beni (vedi risposta al Quesito 7).

4) In data 29/08/2022, come già riportato al precedente punto 2), unitamente al Custode nominato, ha eseguito sopralluogo ai beni esecutati potendo prendere visione degli stessi; constatata l'impossibilità di accesso al bene immobiliare esecutato posto in Piazza Salvo D'Acquisto n.5 (fg. di mappa 50 dalla p.lla 827 sub 4) e vista la necessità di completare le operazioni peritali di rilievo ed accertamento dei beni visto il protrarsi delle operazioni preliminari unitamente al Custode nominato, veniva stabilito un nuovo accesso ai beni indicando preliminarmente una nuova data di sopralluogo per il giorno 06/09/2022, come da relativo Verbale di sopralluogo redatto in medesima data (Allegato B);

5) nicato al Curatore della Eredità Giacente [redacted], a mezzo pec [redacted] in data 30/08/2022, indicando la data al giorno 14/09/2022, comunicando per le vie brevi anche alla parte Esecutata, (Allegato C);

6) In data 14/09/2022, come già riportato ai precedenti punti 4) e 5), unitamente al Custode nominato ed a fabbro incaricato, ha eseguito l'accesso al bene immobiliare esecutato posto in Piazza Salvo D'Acquisto n.5 (fg. di mappa 50 dalla p.lla 827 sub 4) mediante apertura forzata della serranda carrabile di accesso, procedendo alla sostituzione della serratura, e così da consentire al sottoscritto alla visione dello stesso ed ai rilievi geometrici e fotografici di rito, estendendo poi le operazioni medesime anche al resto dei beni esecutati (Via dei Praticelli n.ri 23-25 – fg. 58 p.lla 729 sub 502-5040e 505), completando quindi le operazioni peritali di rilievo e misurazione degli ambienti, accertamenti e documentazione fotografica di rito iniziate in data 29/08/2022 (Allegato D);

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

7) Ha atteso i 60 giorni fissati dal G.E. dal giorno del sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, come da istruzioni ricevute dal G.E.;

Lo scrivente, oltre quanto sopra riportato, ha compiuto le seguenti operazioni:

- In data 12/07/2022 ha effettuato accesso, per via telematica, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Firenze – per richiedere estratto di mappa, eseguire visure attuali e richiedere copia delle planimetrie informatizzate dei beni immobiliari oggetto di procedura e copia planimetrie catastali precedenti ai fini della verifica della storia catastale dei beni;
- In data 01/12/2022 ho avuto accesso, previa richiesta effettuata a mezzo mail in data 18/11/2022, all'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Castelfiorentino, per prendere visione ed estrarre copie delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto ed ha svolto successiva sessione presso l'Uff. Edilizia Privata in data 19/01/2023 per verifiche urbanistiche ed edilizie;
- In data 04/01/2023 a mezzo mail ha richiesto all'Amministratore del e esecutato posto in P.zza Salvo D'Acquisto n.5 (fg. di mappa 50 dalla p.lla 827 sub 4) [redacted], di indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, e l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- In data 09/01/2023 a mezzo mail ho inoltrato richiesta presso l'Archivio Notarile di Firenze per ricevere copia atto di provenienza dei beni esecutati, ricevendo la stessa in data 23/01/2023;
- In data 10/01/2023 ha effettuato nuovo accesso, per via telematica, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Firenze – per verificare la validità delle consultazioni già effettuate in data 12/07/2022, constatando l'avvenuta introduzione di modifiche alla intestazione catastale, come più avanti riportato nelle descrizioni dei Lotti 1 e 2;
- In data 10/01/2023 ha effettuato n lla Agenzia del Territorio di Pisa a carico dei Sig. [redacted], relativamente

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

ai beni oggetto di procedura per verificare la presenza di eventuali formalità successive al pignoramento e successive alla prima ispezione, risultata negativa.

Verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti e/o prodotti e consegnatomi, il sottoscritto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati.

ALLEGATI ALLA SEZIONE GENERALE:

A. Ricevute Racc. A.R. n.ro 13648770458-9 del 13/07/2022 inizio operazioni peritali ed esecuzione sopralluogo – copia consegna pec in data 13/07/2022;
B. Verbale sopralluogo 29/08/2022;
C. Copia consegna pec in data 30/08/2022 per comunicazione necessità accesso forzoso;
D. Verbale sopralluogo 14/09/2022 con apertura forzata e doc fotografica.

RISPOSTE AL QUESITO

PREMESSA:

Per la risposta ai quesiti posti, il sottoscritto ha ritenuto di procedere, come da indicazioni contenute nell'incarico ricevuto**,** **a suddividere i beni esecutati in 3 LOTTI separati**, ove le unità immobiliari oggetto di pignoramento ivi rappresentate costituiscono immobili autonomi e caratterizzati da una propria identificazione catastale senza vincoli di pertinenzialità, **con l'eccezione** delle 2 unità immobiliari descritte nel LOTTO 2. Esse infatti, pur costituendo oggi di fatto due beni immobiliari distinti (alloggi a destinazione residenziale) a seguito della esecuzione di alcune modifiche che hanno comportato il frazionamento e fusione delle unità immobiliari preesistenti foglio di mappa 58 p.lla 729 sub 502 e sub 504, non possiedono una identificazione catastale autonoma corretta, con creazione nello stato di fatto di reciproche servitù per il loro accesso, ed impianti di uso comune, a meno di procedere ad un aggiornamento catastale atto a definirne l'esatta descrizione delle due singole porzioni, sia per consistenza che destinazione, con creazione di eventuali beni comuni fra le due unità (vedi risposte ai Quesiti 1 e Quesito 9).

Pertanto i lotti sono stati così suddivisi:

- ***LOTTO 1*** **- Porzione di fabbricato uso abitazione in Castelfiorentino, Via dei Praticelli n.c. 25, piano primo e terreno, Catasto Fabbricati fg. 58 p.lla 729 sub 505;**

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

- ***LOTTO 2*** - **Porzioni di fabbricato uso abitazione in Castelfiorentino, Via dei Praticelli n.c. 23 e n.c 23A, piano terreno, derivanti dal frazionamento e fusione delle originarie u.i.u. Catasto Fabbricati fg. 58 p.lla 729 sub 502 e sub 504;**
- ***LOTTO 3*** - **Porzione di fabbricato ad uso autorimessa privata in Castelfiorentino, Piazza Salvo D'Acquisto n.c. 5, piano terreno, Catasto Fabbricati fg. 50 p.lla 827 sub 4.**

LOTTO 1

QUESITO 1. : ***identificazione dei beni***

Castelfiorentino (FI) – Via dei Praticelli n.25 – abitazione piano primo-terreno (resede):

Il bene è porzione di un edificio bifamiliare posto in Comune di Castelfiorentino, Via dei Praticelli n.c. 23-25, e più precisamente:

- Unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano primo dell'edificio, ed a cui si accede tramite resede esclusivo posto sulla destra del fabbricato rispetto alla via, avente ingresso da cancello carrabile contraddistinto dal n.c. 25 di Via dei Praticelli. Il quartiere risulta composto complessivamente da n.4 vani utili, compresa la cucina oltre accessori fra cui ampio locale uso ingresso, ripostiglio, due servizi igienici e piccolo disimpegno, oltre a n. 2 terrazze poste sui fronti N-E ed Ovest, ed ampia terrazza/lastrico solare sul fronte Sud, avente accesso dalla cucina. E' altresì compreso un resede esclusivo posto al piano terreno sulla destra del fabbricato, costituito in parte da rampa carrabile, da cortile pavimentato ed aiuole a verde, della superficie complessiva di circa mq. 160, e dal quale con piccola scala esterna si accede alla terrazza sul fronte Ovest ove è posto l'ingresso al quartiere come sopra descritto.

Confini: Via dei Praticelli, unità immobiliare compresa nella procedura in oggetto nel Lotto 2 e rappresentata nel fg. 58 dalla p.lla 729 sub 502 di proprietà della parte esecutata, altra proprietà fg. 58 p.lla 583, s.s.a..

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Dati Catastali

L'unità immobiliare e relativi accessori e pertinenze figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa **58,** p.lla **729** sub. **505**, Via dei Praticelli n.25, piano T-1°, Z.C. U, Categoria A/2, classe 4, va [redacted].

La ditta catastale c portata deriva dalla avvenuta introduzione in atti della Dichiarazione di Successione del Sig [redacted], avvenuta in data 19/12/2017, e registrata in data 27/10/2022 Vol. 88888 n.455908 (vedi Quesito 3 - Atti di provenienza).

Ai fini della storia catastale del bene e della sua corrispondenza all'atto di Pignoramento come più avanti descritto al Quesito n.2, si precisa che esso deriva dalla u.i.u. fg.58 p.lla 729 sub 503, ora soppressa, a seguito della introduzione in atti dal 24/11/2016 della denuncia di variazione n.48386.1/2016, pratica n.FI0159608 del 23/11/2016 per "divisione". Tale u.i.u. sub 503 a sua volta traeva origine dalla precedente u.i.u. fg.58 p.lla 729 sub 501, a seguito della introduzione in atti dal 02/04/2007 della denuncia di variazione n.9473.1/2007, pratica n.FI0131829 del 02/04/2007 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni".

Si allega alla presente relazione visura catastale storica in atti (ALLEGATO 1.1.1).

Corrispondenza dei dati con contenuto atto di pignoramento

La descrizione catastale del bene come sopra identificato e quelli contenuti nell'atto di pignoramento risulta corretta ed identifica univocamente il bene immobiliare in oggetto, e dove lo stesso risultava regolarmente descritto nella sua identificazione catastale attuale (sub 505), che nella descrizione delle unità immobiliari originarie (sub. 503 e sub 501) c le corrispondenti quote di proprietà rispettivamente di [redacted], ed oggi aggiornata ad Eredità giacente del defunto [redacted].

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

La planimetria catastale attualmente depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, **descrive** correttamente il bene immobiliare nel suo stato di fatto odierno. Si allega pertanto alla presente relazione copia della stessa planimetria (ALLEGATO 1.2.1) e copia dell'elaborato planimetrico in atti per la dimostrazione della divisione in subalterni del fabbricato e relativa area di pertinenza (ALLEGATO 1.3).

QUESITO 2. : ***Atto di Pignoramento***

L'atto di pignoramento immobiliare è emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Firenze in data 28/01/2022 rep. 579/2022 stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra (PI) – in data 10/03/2022 al nume i proprietà di ½ a carico dell [redacted], e quindi sull'intero immobile. Si precisa che l'atto di pignoramento comprende oltre i beni immobiliari di cui al presente Lotto 1, anche i beni descritti ai successivi Lotto 2 e Lotto 3.

QUESITO 3. : ***Estremi Atto di Provenienza***

Il b ale proprietà nella ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno all [redacted] per Decreto di Trasferimento Immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/07/2004 rep. 1293/2004 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa - Volterra (PI) in data 27/07/2004 al n.4423 Reg. Particolare, R [redacted], per Dichiarazio sentata in data 27/10/2022 e registrata al num.455908, vol. 88888, da parte del Curator [redacted].

Si riportano in allegato le Note di Trascrizione sopra riportate riferite agli atti di provenienza (ALLEGATO 1.7.1).

QUESITO 4. : ***Sommaria descrizione dei beni***

L'unità immobiliare come sopra identificata al quesito 1 fa parte di un fabbricato bifamiliare costruito a metà degli anni '80 del secolo scorso, a seguito di avvenuta demolizione di un precedente fabbricato ad uso deposito,

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

e successivamente oggetto nei primi anni ‘2000 ad intervento di ampliamento e modifiche interne. Esso è posto in un nucleo periferico a margine del centro urbano di Castelfiorentino, ad Ovest del Canale Scolmatore del fiume Elsa, in loc. Praticelli, in direzione della Strada provinciale n.46.



Figura 1 : Estratto territoriale immagine Google Earth.

Il lotto di terreno ove è stato edificato detto fabbricato si estende con forma irregolare in posizione interna rispetto alla SP n.46 (denominata Via dei Praticelli), raggiungibile attraverso una via di penetrazione locale senza sfondo (via dei Praticelli interno), che rende accessibili alcuni lotti urbani più interni a questo nucleo urbano a prevalente destinazione residenziale. Il tessuto edificato è costituito da fabbricati prevalentemente isolati di varia dimensione, spesso con impianto casuale e non regolare, di formazione successiva e privi di gerarchizzazione, con viabilità interne a fondo cieco. L’irregolarità dell’impianto urbano e la compresenza di differenti tipologie edilizie, costruite senza una definita regola urbanistica ha determinato un tessuto con aspetto disordinato, pur connotato da un certo decoro di alcuni edifici edificati e/o ristrutturati in epoche più recenti.

Il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto riflette la tipologia di edificio bifamiliare, ed è costituito da unico corpo di fabbrica autonomo a pianta rettangolare, composto da due piani fuori terra (T e 1°) su tre

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

fronti, mentre sul fronte ovest, per l'orografia del terreno, figura in unico piano fuori terra (P.1°), leggermente rialzato rispetto alla quota del terreno.

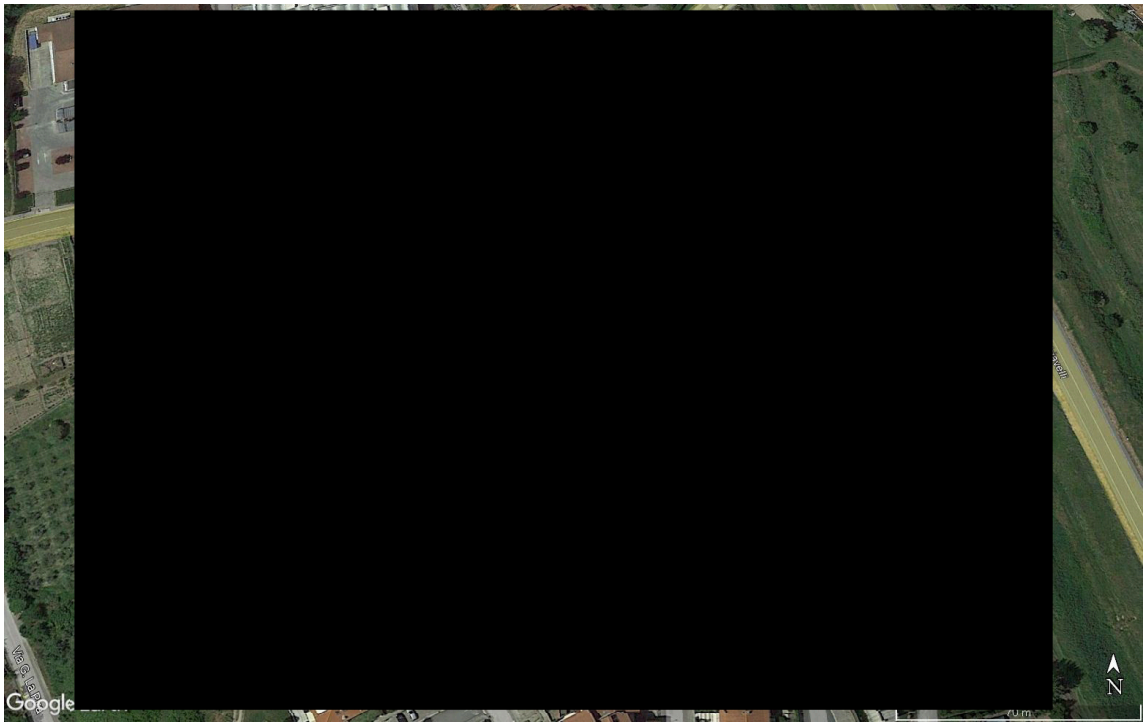

Figura 2 : Estratto immagine Google Earth con indicazione del fabbricato.

La tipologia di fabbricato isolato bifamiliare caratterizza la concezione volumetrica e delle facciate dell'edificio, appartenente ad un linguaggio architettonico tipico degli anni '80, un unico corpo senza articolazioni volumetriche, senza presenza di elementi decorativi di rilievo. La concezione della costruzione che prevedeva la realizzazione di una unità abitativa su due piani collegata internamente, e poi successivamente suddivisa in n.2 unità abitative distinte, presumibilmente ad uso familiare, con separazione degli spazi scoperti di pertinenza fra le due u.i.u., caratterizza la concezione dell'intero edificio, che appare appunto in unico volume, ad eccezione dell'aggiunta volumetrica avvenuta negli anni 2004-2006 al piano terreno sul fronte S-E, la cui copertura è a terrazza/lastrico solare, con accesso dall'alloggio al piano 1°. Le facciate presentano una finitura esterna con

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

intonaco tinteggiato in colore giallo chiaro, con aggetto di gronda e terrazze in c.a. facciavista. L'accesso all'edificio avviene da 3 distinti accessi:

- Tramite cancello carrabile posto sul lato destro per chi accede al fabbricato dalla via interna di penetrazione di Via Praticelli e contraddistinto dal civicoi n.25, e che consente l'accesso alla unità immobiliare in oggetto facente parte del LOTTO 1;
- Tramite cancellino pedonale e cancello carrabile contraddistinti rispettivamente dai n.c. 23 e 23A di Via dei Praticelli, e che verranno descritti al successivo LOTTO 2.

L'appartamento oggetto di perizia occupa l'intero piano primo dell'edificio sopradescritto, con accesso indipendente tramite cancello carrabile contraddistinto dal n.c. 25 di Via dei Praticelli interna (in quanto il passaggio attraverso l'accesso dal cancello pedonale n.c. 23 risulta oggi inibita al passaggio), a destra rispetto al fabbricato. In particolare l'accesso all'unità immobiliare, salita la rampa carrabile, avviene direttamente, tramite piccola scala esterna, da un resede scoperto di pertinenza esclusiva posto a quota rialzata e sulla destra rispetto alla via. L'appartamento è composto da un locale destinato ad ingresso, dal quale si accede sulla destra alla cucina ed al vano principale ad uso soggiorno. Sulla sua sinistra, ma con accesso sempre dall'ingresso, si trovano rispettivamente un piccolo ripostiglio ed il servizio igienico principale. Infine, serviti da un piccolo disimpegno, si ha accesso ad un secondo servizio igienico uso w.c.-doccia, ad una camera matrimoniale ed una camera singola. Sono inoltre compresi come accessori esclusivi ampia terrazza/lastrico solare posto sul fronte S-E dell'edificio, a copertura di alcuni locali al piano terreno di altra u.i., ed ulteriori n.2 terrazze, una più grande che si estende sull'intero fronte N-E ed a 90° su parte del fronte N-O, e la seconda sul prospetto S-O, ove è posto l'ingresso dell'appartamento. Come già precedentemente menzionato è annesso all'unità immobiliare un resede esclusivo in parte destinato a rampa carrabile, ed in parte a cortile pavimentato ed aiuole a verde, della superficie complessiva di circa mq. 160.

Tutti i vani principali ed i servizi igienici, ad eccezione del ripostiglio, hanno areazione ed illuminazione diretta verso l'esterno tramite finestre e/o porte-finestre che si affacciano od aprono direttamente sulle terrazze, fatto

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

salvo la finestra della camera singola che si apre sul resede annesso all'unità immobiliare di cui al successivo LOTTO 2. La distribuzione dell'appartamento e la dotazione di numerose aperture sui vari fronti e secondo più orientamenti comporta una buona luminosità degli ambienti, specialmente per i locali che si affacciano sul fronte S-E e N-E dell'edificio, che in virtù della maggiore altezza del fronte su tali lati usufruiscono di una buona ariosità e luminosità degli affacci. La struttura principale dell'edificio è in cemento armato e muratura, con tamponamenti in laterizio intonacato; i tramezzi interni in sono in laterizio, e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in piastrelle in ceramica/monocottura, così come in monocottura figurano tutti i pavimenti dell'alloggio.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno, con sistema oscurante esterno mediante persiane in legno di colore marrone.

Il bene immobiliare, come riportato nella descrizione della parte edilizia-urbanistica di cui al successivo punto 9), fa parte di un edificio che è stato edificato alla metà degli anni '80 ed oggetto di successivo intervento di ampliamento e modifiche all' inizio anni 2000, con dotazioni impiantistiche e finiture in linea con le caratteristiche tipologiche della costruzione. L'unità immobiliare però non risulta essere stata oggetto di interventi manutentivi recenti o successivi all'epoca di realizzazione, e pertanto presenta in alcuni ambienti manifestazioni di deterioramento di alcune superfici interne delle pareti con affioramento di muffe dovuto a fenomeni di condensa superficiale (vedi foto n.11). Gli impianti dell'unità immobiliare sono tutti pertanto sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con generatore di calore e acqua calda sanitaria a gas metano, con corpi scaldanti (radiatori) in acciaio. La caldaia è posta in esterno, sulla facciata del fabbricato al livello della terrazza/lastrico solare. Tutti gli scarichi del quartiere figurano collegati all'impianto di smaltimento dell'intero fabbricato.

Tutte le utenze figurano suddivise fra le unità che compongono il fabbricato, ad eccezione della fornitura relativa all'acqua potabile che presenta unico contatore senza suddivisione dei consumi. Figurano presenti i campanelli

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

e citofono relativi alle u.i. che compongono l'edificio al lato del cancellino di ingresso pedonale sulla Via dei Praticelli interno contraddistinto dal n.c. 23.

Parti comuni: come già in parte descritto precedentemente, l'intero fabbricato è stato concepito come un edificio bifamiliare, con le due abitazioni collocate nei due piani dell'edificio, fra di loro distinte ed autonome, destinate molto probabilmente alle esigenze di appartenenti alla stessa famiglia. Non figurano infatti parti comuni fra le due unità immobiliari, se non quelle riferite alle strutture e componenti dell'intero fabbricato.

Le superfici calpestabili e commerciabile complessive del bene immobiliare in oggetto risultano essere:

1. appartamento (**sub 505**): superficie utile mq. 145,48 (compreso i balconi e terrazzo) oltre a resede di mq. 160,40, sup. ragguagliata complessiva (compreso resede) di mq. 113,74 e sup. commerciale totale mq. 129,97; per una migliore individuazione dell'immobile come sopra descritto vedasi pianta quotata di rilievo (ALLEGATO da 1.4.1 - "Rilievo planimetrico dello stato di fatto"), documentazione fotografica con indicazione punti di ripresa (ALLEGATO 1.6.1) e tabella riassuntiva delle superfici sviluppate per locale come riportata al successivo punto 10;

Per quanto concerne infine l'utilizzazione del bene immobiliare in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico, nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Castelfiorentino il fabbricato è situato all'interno della "UTOE 8/Via dei Praticelli", di cui agli art.79 e 87 delle Norme di Attuazione del RU -Tessuti Urbani omogenei "TN con scarso ordine" . Le norme di riferimento in merito a tale sistema sono dettate agli artt. 8-11-15; sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con ampliamenti DA1 DA2 DA3 DA4 DA5, ristrutturazione con trasformazione totale e con gli ampliamenti indicati in precedenza, DH, ristrutturazione urbanistica E1 E2). I corpi di fabbrica minori e privi di valore potranno essere riorganizzati con interventi fino alla ristrutturazione.

QUESITO 5.: ***Stato di possesso del bene***

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Alla data del sopralluogo la famiglia della parte debitrice [redacted], risultava occupare il bene immobiliare esecutato.

Agli atti dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelfiorentino risulta che [redacted] è residente presso l'immobile di cui sopra (ALLEGATO 1.5). Ai fini della presente perizia l'immobile viene considerato libero.

QUESITO 6. : ***Verificare l'esistenza di formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente***

In riferimento all'elenco relativo al quesito posto non si riscontrano formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto.

QUESITO 7. : ***Verificare l'esistenza di formalità gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente***

Dalle ispezioni e visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra – è stato accertato che relativamente all'immobile oggetto di esecuzione e qui descritto, risultano (in maggiore consistenza con i beni di cui al successivo LOTTO 2 e

- _____ ontro del 27/07/2004 su [redacted] quale soggetto terzo datore di ipoteca, Reg. part. n.1628, Reg. teca volontaria per concessione a garanz [redacted], per la somma
- _____ [redacted], Reg. part. n.1629, Reg teca volontaria per concessione a garanz 28/06/2004 rep. 37667/6111, a favore [redacted]

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

[redacted] per la somma

- Iscrizione contro del 30/07/2007 [redacted], Reg. part. [redacted] Ipoteca volontaria per concessione a gara [redacted] a di € 200.000,00;
- Iscrizione contro del 23/08/201 [redacted], Reg. part. n.866, Reg. gen. n.5781, Ipoteca giudiziale d [redacted]
- Trascrizione contro del 10/03/202 [redacted] nto immobiliare a favor [redacted], per il diritto di proprietà della quota di ½ ciascuno contro i soggetti indicati, e relativa agli immobili sopra descritti (ALLEGATO 1.8).

QUESITO 8. : ***importo spese fisse gestione e manutenzione e/o spese straordinarie***

Il fabbricato ove è ubicato il bene immobiliare in oggetto è composto da altre n.2 unità immobiliari della stessa proprietà, come e meglio identificate nel seguente Lotto 2, e non figura presente alcun Amministratore, non esistono conseguentemente bilanci condominiali documentati.

QUESITO 9. : ***regolarità edilizia ed urbanistica del bene***

La costruzione del fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento di cui alla descrizione che pre [redacted] nto 4 è avvenuta in forza a Concessione Edilizia n.545/1983/1 del 28/04/1984, intestata a [redacted] 84/1985/2 del 14/09/1985 intestata a [redacted].

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

In data 04/06/1986 è stata inoltre rilasciata ulteriore Concessione edilizia n.351/1985/3 per la realizzazione di recinzione e sistemazioni esterne del lotto, di cui alle C.E. n.ri 545/83/1 e variante 84/85/2 sopra menzionate.

N.B.: conseguentemente alle concessioni edilizie s consultabili nel Registro delle pratiche edilizie del Comune di Castelfiorentino risulta che [redacted] ha presentato richiesta di Abitabilità e che la stessa è stata registrata al n.20/1987 in data 26/02/1987 (pratica attualmente non reperibile presso l'Archivio Pratiche Edilizie del comune di Castelfiorentino, come da dichiarazione allegata - (ALLEGATO 1.9).

Il fabbricato è stato successivamente oggetto di opere edilizie per "Ampliamento di edificio ad uso civile abitazione per realizzazione di autorimessa pertinenziale ai sensi della L.122/89 ed adeguamento della parte esistente e del resede" in forza di Concessione Edilizia n.484/2004 del 05/01/2004 e successiva variante di cui alla DIA protocollata in data 06/06/2006 prot. 7595, Pratica Edilizia n.294/2006/2, per la quale è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 16/02/2008, protocollata in data 18/02/2002 n.2616.

Successivamente a tale data non risultano eseguite alla unità immobiliare come sopra descritte al Quesito n.1 - punto 1. LOTTO 1 - opere edilizie o mutamenti di destinazione d'uso tali da necessitare il rilascio da parte del Comune di Castelfiorentino di Licenze, Concessioni, Autorizzazioni edilizie o Permessi di Costruire, o la presentazione di comunicazioni e/o denunce d'inizio lavori edilizi come per legge.

Gli immobili nello stato dei luoghi accertati dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali rilevate in sede di sopralluogo, sono sostanzialmente corrispondenti agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di Castelfiorentino come sopra indicato, e più precisamente:

in riferimento alla DIA - Pratica Edilizia n.294/2006/2 "Variante a concessione N.484/2004 del 05/01/2005", l'immobile risulta conforme da un punto di vista edilizio ed urbanistico e pertanto pienamente commerciabile ai sensi della normativa vigente.

La presente dichiarazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare qui identificata con i suoi dati catastali; non riguarda gli altri immobili o porzioni del medesimo edificio o parti comuni ad essa correlate.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

QUESITO 9.bis : ***regime impositivo della vendita***

r la quota di proprietà di 1/ [redacted] e quindi come persone fisiche. Pertanto, in caso di vendita degli immobili, non è soggetto ad IVA, ma regime impositivo è relativo alla tassazione di Imposta di Registro e catastali, pari al 9% in caso di vendita come seconda casa, oppure del 2% per vendita come prima casa, oltre ad € 50 per imposte ipotecarie ed € 50 per imposte catastali.

QUESITO 10 e 11 : ***valore di mercato dell'immobile e prezzo a base di asta***

In considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto della perizia di stima, delle caratteristiche tipologiche del fabbricato di cui fa parte nonché del contesto urbano nel quale è inserito, dell'utilizzo residenziale a cui tale unità è destinata che di fatto consentono una normale collocazione sull'attuale mercato immobiliare della zona, lo scrivente ha ritenuto che il criterio più congruo da adottare per ottenere il valore del bene periziato sia quello del procedimento di stima diretto o metodo di stima sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del bene indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Il metodo adottato risulta correttamente applicabile quando, come nel caso dei beni di stima, rientrino in una classe di ordinarietà per i quali siano noti facilmente desumibili dati riferiti ad un numero congruo di trasferimenti immobiliari. Il sottoscritto CTU ha pertanto effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Volterra (Pisa) – Servizio di Pubblicità Immobiliare - al fine di ricercare dati di compravendite recentemente effettuate per il settore di mercato in esame e per beni immobiliari similari. Inoltre, al fine di poter attingere ad ulteriori dati relativi al mercato immobiliare in esame, lo scrivente si è riferito anche a recenti pubblicazioni riportanti le offerte di vendita di beni immobili dalle a dati su valori di vendita di immobili forniti da alcune agenzie immobiliari local [redacted]).[1]

[redacted]

https://www.immobiliare1.it/it/immobile.html?idimmobile=191103462:
Castelfiorentino - zona palazzetto dello sport, appartamento 5 vani in buone condizioni abitative, posto al piano secondo di tre e

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Infine, desunti i dati di cui sopra e determinato la valutazione risultante unitaria di valore di mercato, ha poi effettuato un raffronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni I semestre 2022 (ALLEGATO 1.11.1).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata eseguendo un rilievo diretto dei beni, e procedendo successivamente al calcolo analitico della superficie utile calpestabile, della superficie utile ragguagliata (norma di riferimento UNI 10750 e D.P.R. 138/98), tenendo conto di coefficienti correttivi per destinazione (accessori appartamento e resede esterno) e della relativa superficie commerciale, (muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per ½ quelli confinanti e condivisi con altre proprietà o parti comuni), che vengono sintetizzate nella seguente tabella, con riferimento alla identificazione di ogni singolo vano indicato nella planimetria di rilievo (ALLEGATO 1.4.1) :

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZA BENE IMMOBILIARE

	N° RIF. PLANIM	RAPPR. CATASTALE		DESTINAZIONE USO	SUPERFICIE IMMOBILE			
		FG. 58 P.LLA 729	Piano	Attuale	Utile (calp.) mq	Utile (ragg.) mq	Comm.le mq	Comm.le (ragg.) mq
PRIMO LOTTO	1	SUB 505	Primo	Ingresso	11,76	11,76	13,54	13,54
	2			Cucina	12,78	12,78	15,81	15,81
	3			Soggiorno	16,68	16,68	19,65	19,65
	4			Ripostiglio	2,57	2,57	3,20	3,20
	5			Bagno	4,86	4,86	5,90	5,90
	6			w.c. doccia	3,71	3,71	4,64	4,64
	7			Camera matrimoniale	15,83	15,83	18,65	18,65
	8			Camera singola	12,19	12,19	14,97	14,97
	9			Disimpegno	1,39	1,39	1,64	1,64
	10		1°	Terrazza	10,52	2,63	10,52	2,63
	11		1°	Terrazza	23,32	5,83	23,32	5,83
	12		1°	Terrazza	29,87	7,47	29,87	7,47
	TOTALE				145,48	97,70	161,71	113,93
	13	SUB 505	T	Resede esterno esclusivo	160,4	16,04	160,4	16,04
	TOTALE				305,88	113,74	322,11	129,97

composto da: ingresso/disimpegno, cucina-soggiorno con veranda, due camere matrimoniali, camera singola, bagno finestrato, ripostiglio, due terrazzi oltre garage di mq 16 circa al piano terra. Mq 87 € 140.000;
https://www.immobiliare.it/annunci/100671071/
Castelfiorentino - zona semicentrale, appartamento per civile abitazione posto al piano primo e composto da: ingresso/disimpegno, ampia zona giorno, cucina abitabile (con possibilità di fare la terza camera), due camere matrimoniali, due ripostigli, bagno, balcone e ampio terrazzo. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con necessità di ammodernamento. Mq 120 € 120.000
https://www.immobiliare.it/annunci/99738160/
Castelfiorentino - a due passi dal centro, appartamento 4 vani posto al piano secondo di piccolo condominio e composto da: ingresso - disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, ripostiglio e terrazzo. L'immobile si presenta in buone condizioni abitative, da rimodernare. Completa la proprietà il garage posto al piano terra di mq 14 circa con annessa piccola resede (di mq 16 circa). Prezzo trattabile. Mq 85 € 110.000.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Pertanto, assumendo come superficie commerciale ragguagliata quella relativa all'appartamento e sua pertinenza esclusiva (resede esterno), si ottiene una superficie commerciale complessiva di **mq. 129,97**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente ha considerato nella espressione della valutazione, come descritto nel capitolo precedente, lo stato conservativo del bene immobiliare in questione, la sua epoca di realizzazione e la successiva assenza in anni recenti di interventi manutentivi e/o di ammodernamento sia della componente edilizia che degli impianti, al fine di aggiornare le prestazioni dell'immobile ai più recenti requisiti richiesti dal mercato.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, dalle risultanze delle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche, che il più probabile valore di mercato per immobili da considerarsi costruiti in epoche equivalenti e/o privi di interventi di modifiche ed ammodernamenti recenti, e comunque in normale stato di manutenzione, liberi da qualsiasi gravame, ubicati in questa località, sia pari a circa Euro 1.250 -1.400/mq. Le quotazioni OMI relative a tali tipologie di immobili abitazioni civili riportano valori min/max di 950/1.400 €/mq. Lo scrivente ritiene, pur essendo l'immobile oggetto di perizia collocato in immobile isolato a carattere bifamiliare, che lo stesso non sia valutabile come tipologia a villino, che riporta valori unitari superiori. Il valore unitario assunto, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia dell'unità immobiliare esaminata, è stato pertanto parametrato alle unità immobiliari assunte come beni comparabili e /o relativi ad annunci immobiliari consultati, adottando un valore di € 1.250,00/mq, ottenendo:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI STIMATI		CALCOLO DELLA VALUTAZIONE			TOTALE
UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI	sup. comm.le	Valore unitario di mercato	Valore mercato attuale	
		mq	€/mq	Euro	Euro
Via dei Praticelli n.25, PT-1°	fg.58 p.lla 729 sub 505	129,97	€ 1 250,00	€ 162 459,38	
	TOTALE	129,97	€ 1 250,00	€ 162 459,38	**€ 162 400,00**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi del bene venduto ex art.2922 c.c. di cui all'art. 1490 c.c., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 10% del prezzo stimato in una libera trattazione.

Otteniamo così:

UNITA' IMMOBILIARI	DATI CATASTALI	sup. comm.le	Valore mercato attuale
		mq	Euro
Via dei Praticelli n.25, PT-1°	fg.58 p.lla 729 sub 505	129,97	€ 162 400,00
	Abbattimento Valore 10%		-€ 16 240,00
	TOTALE		€ 146 160,00
PREZZO A BASE D'ASTA (consigliato) immobile libero			**€ 146 000,00**

Alla luce di quanto sopra esposto, essendo il pignoram

i 1/2 [redacted] [redacted] possiamo attribuire quale prezzo a base d'asta all'intero lotto immobiliare un importo complessivo di:

Prezzo a base d'asta (consigliato) per l'intero lotto immobiliare considerato libero: € 146.000,00 (euro centoquarantaseimila/00).

QUESITO 12:

Alla luce di quanto sopra esposto, non vi sono elementi di riduzione della normale appetibilità del bene sul mercato immobiliare. L'immobile come sopra descritto, qui considerato in unico lotto, **non risulta divisibile** per natura, essendo costituito da un unico appartamento per civile abitazione con resede esclusivo di pertinenza. Pertanto nella determinazione del valore e nell'indicazione del prezzo a base d'asta lo scrivente ha ritenuto di indicare il valore ed il prezzo a base d'asta per l'intero immobile, considerato libero.

LOTTO 2:

(N.B.): come già enunciato in Premessa, questo Lotto comprende di fatto due appartamenti per civile abitazione ricavati al piano terreno dell'edificio come già descritto nel LOTTO 1, derivanti dalla fusione e frazionamento di due unità

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

immobiliari originarie, un alloggio per civile abitazione e da una unità immobiliare accessoria ad uso lavanderia, mediante l'esecuzione di alcune opere edilizie non assentite. Pertanto lo stato di fatto odierno non figura correttamente rappresentato nella descrizione catastale e non risulta conforme ai titoli edilizi esistenti, oltre che a costituire reciproche servitù per l'accesso, ed a livello impiantistico. Lo scrivente ha pertanto ritenuto di procedere a descrivere le due porzioni immobiliari separatamente, ma a comprenderle entrambi in unico Lotto, con determinazione di un unico valore finale complessivo.

QUESITO 1. : ***identificazione dei beni***

1. ***Castelfiorentino (FI) – Via dei Praticelli n.23 – abitazione piano terreno:***

Il bene è porzione di un edificio bifamiliare posto in Comune di Castelfiorentino, Via dei Praticelli n.c. 23-23A-25, e più precisamente:

• Unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano terreno, posta sulla parte dell'edificio prospettante la via dei Praticelli interna, ed a cui si accede tramite resede esclusivo posto sulla sinistra del fabbricato con ingresso da cancello pedonale e cancello carrabile contraddistinti rispettivamente dal n.c. 23 e n.c. 23A di Via dei Praticelli. Il quartiere risulta composto complessivamente da n.3 vani utili, compreso l'ampio soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, vano accessorio senza luce diretta ma attualmente adibito a camera, un servizio igienico e piccolo disimpegno. E' altresì compreso un resede esclusivo posto su tre lati del fabbricato, costituito da cortile pavimentato ed aiuole a verde, della superficie complessiva di circa mq. 341, e sul quale insiste piccolo manufatto precario ad uso rimessa attrezzi della superficie di circa mq 7,00.

Confini: Via dei Praticelli, alloggio descritto al successivo punto 2., unità immobiliare compresa nella procedura in oggetto nel LOTTO 1 e rappresentata nel fg. 58 dalla p.lla 729 sub 505 di proprietà della parte esecutata, altra proprietà fg. 58 p.lla 291, s.s.a..

2. ***Castelfiorentino (FI) – Via dei Praticelli n.23A – abitazione piano terreno:***

Il bene è porzione di un edificio bifamiliare posto in Comune di Castelfiorentino, Via dei Praticelli n.c. 23-23A-25, e più precisamente:

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

• Unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano terreno, posta sul retro dell'edificio rispetto alla via dei Praticelli interna, ed a cui si accede attraverso il resede esclusivo dell'alloggio descritto al precedente punto 1) posto sulla sinistra del fabbricato, con ingresso da cancello pedonale e cancello carrabile contraddistinti rispettivamente dal n.c. 23 e n.c. 23A di Via dei Praticelli. Il quartiere risulta composto complessivamente da n.2 vani utili, compreso il locale soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera singola, vano accessorio ad uso guardaroba, un servizio igienico e disimpegno. Si precisa che l'unità immobiliare ha accesso e si affaccia su resede esterno ad uso cortile pavimentato ed aiuole a verde che figura catastalmente di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sopra descritta al punto 1..

Confini: Via dei Praticelli, alloggio descritto al precedente punto 1., unità immobiliare compresa nella procedura in oggetto nel LOTTO 1 e rappresentata nel fg. 58 dalla p.lla 729 sub 505 di proprietà della parte esecutata, altra proprietà fg. 58 p.lla 291, s.s.a..

Dati Catastali

I beni immobiliari relativi accessori e pertinenze come sopra descritti figurano censiti **(oggi in maggiore e minore consistenza)** al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa **58**, p.lla **729:**

- sub. **502**, Via dei Praticelli n.23, piano T, Z.C. U, Categoria A/2, classe 4, vani catastali 6,5, Sup. catastale 130 mq (escluse aree scoperte 114 mq) R.C. Euro 772,10;
- sub. **504**, Via dei Praticelli n.23, piano T, Z.C. U, Categoria C/2, classe 6, mq 16, Sup. catastale 19 mq R.C. Euro

[redacted]

come sopra riportata deriva dalla avvenuta introduzione in atti della Dichiarazione di Successione del [redacted], avvenuta in data 19/12/2017, e registrata in data 27/10/2022 Vol. 88888 n.455908 (vedi Quesito 3 - Atti di provenienza).

Ai fini della storia catastale dei beni qui descritti e della sua corrispondenza all'atto di Pignoramento come più avanti descritto al Quesito n.2, si precisa che essi derivano:

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

- per il sub. 502 dalla precedente u.i.u. fg.58 p.lla 729 sub 500, a seguito della introduzione in atti dal 02/04/2007 della denuncia di variazione n.9473.1/2007, pratica n.FI0131829 del 02/04/2007 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni";
- per il sub 504 dalla u.i.u. fg.58 p.lla 729 sub 503, ora soppressa, a seguito della introduzione in atti dal 24/11/2016 della denuncia di variazione n.48386.1/2016, pratica n.FI0159608 del 23/11/2016 per "divisione". Tale u.i.u. sub 503 a sua volta traeva origine dalla precedente u.i.u. fg.58 p.lla 729 sub 501, a seguito della introduzione in atti dal 02/04/2007 della denuncia di variazione n.9473.1/2007, pratica n.FI0131829 del 02/04/2007 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni".

Si allega alla presente relazione visure catastali storica in atti (ALLEGATO 1.1.2 ed 1.1.3).

Corrispondenza dei dati con contenuto atto di pignoramento

La descrizione catastale dei beni come sopra identificati e quelli contenuti nell'atto di pignoramen

[redacted]

ente intestati per le rispettive quote di proprietà di [redacted], come oggi aggiornata ad Eredità giacente del defunt [redacted]

Tuttavia, come descritto in PREMESSA e nella descrizione che precede, la descrizione catastale e le planimetrie attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, **non descrivono correttamente lo stato dei luoghi attuale.**

Infatti, a causa di alcune modifiche eseguite senza titolo edilizio, alcuni vani originariamente compresi nel sub. 502 sono stati uniti alla unità immobiliare sub 504, trasformandone la originaria destinazione da locale accessorio (lavanderia) in alloggio residenziale. **Fatta salva la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dei beni come descritta al successivo QUESITO 9 del presente LOTTO 2, risulta pertanto necessario, se mantenuto lo stato di fatto odierno, addivenire alla presentazione di denuncia di variazione catastale per la esatta descrizione e rappresentazione catastale dei beni immobiliari nel loro stato di fatto odierno, oltre alla eventuale definizione di parti comuni e/o esclusive da assegnare alle rispettive porzioni immobiliari.**

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Lo scrivente ritiene di poter quantificare il costo per tale aggiornamento, comprensivo dei diritti catastali per presentazione di denuncia di variazione, in circa € 2.000,00.

Si allega pertanto alla presente relazione copia delle planimetrie attuali e copia dell'elaborato planimetrico in atti per la dimostrazione della divisione in subalterni del fabbricato e relativa area di pertinenza (ALLEGATI 1.2.2 e 1.2.3 ed ALLEGATO 1.3).

QUESITO 2. : ***Atto di Pignoramento***

L'atto di pignoramento immobiliare è emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Firenze in data 28/01/2022 rep. 579/2022 stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra (PI) – in data 10/03/2022 al i proprietà di ½ a caric [redacted], e quindi sull'intera proprietà dei beni immobili sopra descritti. Si precisa che l'atto di pignoramento comprende oltre i beni immobiliari di cui al presente LOTTO 2, anche i beni descritti al precedente LOTTO 1 e successivo LOTTO 3.

QUESITO 3. : ***Estremi Atto di Provenienza***

ale proprietà nella ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno [redacted] per Decreto di Trasferimento Immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/07/2004 rep. 1293/2004 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa - Volterra (PI) in data 27/07/2004 al n.4423 Reg. Particolare, R . Successivamente ad esso, per quanto attiene alla quota di 1/2 origin [redacted], deceduto in data 19/12/2017, risulta oggi intestata alla Eredità Giacent [redacted], per Dichiarazio sentata in data 27/10/2022 e registrata al num.455908, vol. 88888, da parte del Curator [redacted].

Si fa riferimento alle Note di Trascrizione sopra riportate riferite agli atti di provenienza, come già citate nel corrispondente Quesito del LOTTO 1 (ALLEGATO 1.7.1 e 1.7.2).

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

QUESITO 4. : ***Sommaria descrizione dei beni***

N.B.: Le unità immobiliari come sopra identificate al QUESITO 1 del presente LOTTO 2, fanno parte del medesimo fabbricato bifamiliare come descritto al QUESITO 4 del LOTTO 1, pertanto si ritiene, per la parte generale, di non appesantire ulteriormente la presente relazione con inutili ripetizioni e si rimanda in toto ai contenuti del descritto capitolo, riportando qui di seguito solo gli elementi descrittivi specifici.

……..omissis……..

Appartamento n.1 oggetto di perizia del presente LOTTO 2 e descritto al QUESITO 1, punto 1. ***Castelfiorentino (FI) – Via dei Praticelli n.23 – abitazione piano terreno -*** occupa la porzione del piano terreno dell'edificio sopradescritto sul fronte ed a sinistra rispetto alla Via dei Praticelli.

L'accesso dalla via avviene tramite piccolo cancello pedonale contraddistinto dal n.c. 23 di Via dei Praticelli interna e dall'adiacente cancello carrabile identificato dal n.c. 23A.

In particolare l'accesso all'unità immobiliare, avviene dal resede esterno sul fronte sinistro dell'edificio, direttamente nella zona giorno dell'appartamento, costituita da unico locale destinato a pranzo-soggiorno con zona cottura. Da esso si accede, tramite piccolo disimpegno di forma trapezoidale, al servizio igienico del quartiere, alla camera matrimoniale, ad una camera singola ed ulteriore vano privo di luce ed affaccio diretto sull'esterno ma solo con piccola apertura sul soggiorno, attualmente utilizzato impropriamente come camera.

Come già precedentemente descritto, è annesso all'unità immobiliare un ampio resede in parte pavimentato ed in parte con aiuole a verde, e sul quale insiste, nella zona terminale ubicata a N-E, un manufatto in materiale precario ad uso rimessa attrezzi della superficie di circa mq 7,00.

N.B.: come già riportato precedentemente, il resede esterno che figura catastalmente annesso al quartiere, figura oggi in uso comune con l'immobile confinante posto al piano terreno, e descritto al successivo punto 2.

Tutti i vani principali ed i servizi igienici, ad eccezione del vano senza affaccio sopra menzionato, hanno areazione ed illuminazione diretta verso l'esterno tramite finestre e/o porte-finestre che si affacciano od aprono direttamente sul resede esterno. La distribuzione dell'appartamento consente l'affaccio quasi esclusivamente

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

sul fronte N-E dell'edificio, fatta salva la camera singola, che prospetta verso la via dei Praticelli. La struttura principale dell'edificio è in cemento armato e muratura, con tamponamenti in laterizio intonacato; i tramezzi interni in sono in laterizio, mentre le pareti realizzate più recentemente e che hanno comportato di fatto l'attuale distribuzione interna, in cartongesso. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti del servizio igienico sono rivestite in piastrelle in ceramica/monocottura, così come in monocottura figurano tutti i pavimenti dell'alloggio.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno (fatta eccezione per la camera singola), con sistema oscurante esterno mediante persiane in legno di colore marrone.

Appartamento n.2 oggetto di perizia del presente LOTTO 2 e descritto al QUESITO 1, punto 2. ***Castelfiorentino (FI) – Via dei Praticelli n.23- n.23A – abitazione piano terreno -*** occupa la porzione del piano terreno dell'edificio sopradescritto sul retro ed a sinistra rispetto alla Via dei Praticelli.

L'accesso dalla via avviene tramite piccolo cancello pedonale contraddistinto dal n.c. 23 di Via dei Praticelli interna e dall'adiacente cancello carrabile identificato dal n.c. 23A.

Al quartiere si accede dal resede esterno posto sul fronte sinistro direttamente nel vano ad uso pranzo-cucina e dal quale, attraverso un disimpegno, si accede ad una camera posta sul retro ed a destra dell'edificio, al servizio igienico ed a locale uso guardaroba.

N.B.: come già riportato, il resede esterno che figura catastalmente annesso al quartiere adiacente e descritto al punto 1., figura oggi in uso comune con l'immobile in oggetto.

Il vano di ingresso ad uso cucina-pranzo e la camera hanno areazione ed illuminazione diretta verso l'esterno tramite finestre e/o porte-finestre che si affacciano od aprono direttamente sul resede. Il servizio igienico e il guardaroba risultano parzialmente interrati sul lato destro dell'edificio, in quanto confinanti con il terrapieno che costituisce il piano di campagna del cortile esterno annesso al bene immobiliare descritto al LOTTO 1, ad eccezione di una piccola porzione superiore della parete sulla quale sono presenti delle piccole finestre lucifere.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

La struttura principale dell'edificio è in cemento armato e muratura, con tamponamenti in laterizio intonacato; i tramezzi interni in sono in laterizio, tutte intonacate e tinteggiate. Le pareti del servizio igienico sono rivestite in piastrelle in ceramica/monocottura, così come in monocottura figurano tutti i pavimenti dell'alloggio.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno, con sistema oscurante esterno mediante persiane in legno di colore marrone ad eccezione delle finestre dei locali confinanti con terrapieno.

I due alloggi come sopra descritti e come riportato nella descrizione della parte edilizia-urbanistica di cui al successivo punto 9), fanno parte di un edificio che è stato edificato alla metà degli anni '80 ed oggetto di successivo intervento di ampliamento e modifiche all'inizio anni 2000, con dotazioni impiantistiche e finiture in linea con le caratteristiche tipologiche della costruzione.

Si osserva come la realizzazione delle opere interne non autorizzate (vedi successivo QUESITO 9) che hanno comportato le modifiche distributive e di destinazione oggi osservabili e realizzate successivamente all'anno 2004, hanno principalmente riguardato l'alloggio descritto al punto 1. (ex sub 502), che presenta quindi finiture e materiali più recenti.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono tutti pertanto sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con generatore di calore e acqua calda sanitaria a gas metano, con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio. La caldaia risulta a comune fra le due u.i.. Tutti gli scarichi del quartiere figurano collegati all'impianto di smaltimento dell'intero fabbricato.

Tutte le utenze figurano suddivise fra le unità che compongono il fabbricato, ad eccezione della fornitura relativa all'acqua potabile che presenta unico contatore senza suddivisione dei consumi. Figurano presenti i campanelli e citofono relativi alle u.i. che compongono l'edificio al lato del cancellino di ingresso pedonale sulla Via dei Praticelli interno contraddistinto dal n.c. 23.

Parti comuni: come già in parte descritto precedentemente, l'intero fabbricato è stato concepito come in un edificio bifamiliare, con le due abitazioni originarie collocate nei due piani dell'edificio, fra di loro distinte ed autonome, destinate molto probabilmente alle esigenze di appartenenti alla stessa famiglia. Non figurano infatti

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

parti comuni fra le due unità immobiliari, se non quelle appartenenti alle strutture e componenti dell'intero fabbricato. Come già detto il resede esterno, per quanto annesso catastalmente ad una sola unità immobiliare (sub. 502), figura di fatto utilizzato da entrambi gli alloggi come sopra descritti.

Le superfici calpestabili e commerciabile complessive del bene immobiliare in oggetto risultano essere:

1. appartamento p. T sul fronte (**porzione originario sub 502**): superficie utile mq. 69,46 oltre a resede di mq. 341,08, sup. ragguagliata complessiva (compreso resede) di mq. 86,51 e sup. commerciale totale mq. 98,91; per una migliore individuazione dell'immobile come sopra descritto vedasi pianta quotata di rilievo (ALLEGATO da 1.4.2 - "Rilievo planimetrico dello stato di fatto"), documentazione fotografica con indicazione punti di ripresa (ALLEGATO 1.6.2.1) e tabella riassuntiva delle superfici sviluppate per locale come riportata al successivo punto 10;
2. appartamento p. T sul retro rispetto alla via (**sub 504 + porzione originario sub 502**): superficie utile mq. 42,90, sup. ragguagliata complessiva di mq. 42,90 e sup. commerciale totale mq. 52,54; per una migliore individuazione dell'immobile come sopra descritto vedasi pianta quotata di rilievo (ALLEGATO da 1.4.3 - "Rilievo planimetrico dello stato di fatto"), documentazione fotografica con indicazione punti di ripresa (ALLEGATO 1.6.3.1) e tabella riassuntiva delle superfici sviluppate per locale come riportata al successivo punto 10.

Per quanto concerne infine l'utilizzazione del bene immobiliare in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico, nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Castelfiorentino il fabbricato è situato all'interno della "UTOE 8/Via dei Praticelli", di cui agli art.79 e 87 delle Norme di Attuazione del RU -Tessuti Urbani omogenei "TN con scarso ordine". Le norme di riferimento in merito a tale sistema sono dettate agli artt. 8-11-15: "sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con ampliamenti DA1 DA2 DA3 DA4 DA5, ristrutturazione con trasformazione totale e con gli ampliamenti indicati in precedenza, DH, ristrutturazione

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

urbanistica E1 E2). I corpi di fabbrica minori e privi di valore potranno essere riorganizzati con interventi fino alla ristrutturazione con le seguenti finalità: recupero di immagine, valorizzazione dei giardini privati."

QUESITO 5.: ***Stato di possesso del bene***

Alla data del sopralluogo i beni come sopra descritti risultavano essere occupati rispettivame

1. iglia [redacted], che al momento del sopralluogo effettuato in data 29/08/2022 dichiarava di occupare il bene in virtù di atto di comodato;
2. [redacted], che al momento del sopralluogo effettuato in data 29/08/2022 dichiarava di occupare il bene in virtù di atto di

Anagrafe del Comune di Castelfiorentino risulta che i [redacted] (come sopra indicati) sono residenti rispettivamente presso gli immobili di cui sopra (ALLEGATO 1.5).

Da istanza presentata dal sottoscritto a mezzo mail in data 13/01/2023 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Empoli, *"non risultano registrati contratti di locazione o comodato ancora in essere in cui partecipano in qualità di dante causa*" fra i soggetti sopra indicati, e comunque a data anteriore all'iscrizione ipotecaria del soggetto creditore.

Conseguentemente, ai fini della presente valutazione, gli immobili verranno considerati liberi.

QUESITO 6. : ***Verificare l'esistenza di formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente***

In riferimento all'elenco relativo al quesito posto non si riscontrano formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

QUESITO 7. : ***Verificare l'esistenza di formalità gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente***

Dalle ispezioni e visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra – è stato accertato che relativamente all'immobile oggetto di esecuzione e qui descritto, risultano (in maggiore consistenza con i beni di cui al precedente LOTTO 1 e successivo LOTTO 3, le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

(vedi risposta al QUESITO 7 – LOTTO 1)……omissis……. (ALLEGATO 1.8).

QUESITO 8. : ***importo spese fisse gestione e manutenzione e/o spese straordinarie***

(vedi risposta al QUESITO 8 – LOTTO 1)……omissis…….

QUESITO 9. : ***regolarità edilizia ed urbanistica del bene***

(vedi risposta al QUESITO 9 – LOTTO 1 – parte generale)……omissis…… DIA protocollata in data 06/06/2006 prot. 7595, Pratica Edilizia n.294/2006/2, per la quale è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 16/02/2008, protocollata in data 18/02/2002 n.2616 (vedasi ALLEGATO 1.9).

Successivamente a tale data risultano eseguite alcune opere edilizie che non sono state oggetto di rilascio da parte del Comune di Castelfiorentino di Licenze, Concessioni, Autorizzazioni edilizie o Permessi di Costruire, o la presentazione di comunicazioni e/o denunce d'inizio lavori edilizi come per legge, e che pertanto ad oggi risultano non conformi. Esse consistono nella realizzazione di alcune opere interne ed esterne al fabbricato che hanno comportato il passaggio di alcuni vani dalla originaria unità immobiliare sub 502 alla adiacente unità immobiliare sub 504, trasformandone la originaria destinazione di locale accessorio (lavanderia) in alloggio residenziale (frazionamento e cambio destinazione unità immobiliare). Per tali opere, previa informativa effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfiorentino, lo scrivente ritiene possibile un procedimento di sanatoria – accertamento di conformità-, con esecuzione contestuale di alcune opere edilizie per conformare i luoghi ai requisiti ed ai regolamenti comunali vigenti (art.4.1.3.3 REC), e per l'ottenimento della quale possono essere previsti i seguenti importi:

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

- sanzione amministrativa e diritti segreteria per sanatoria opere abusive € 2.500,00=
- importo oneri di urbanizzazione per frazionamento e cambio destinazione € 3.250,00=
- spese adeguamento e certificazione impianti € 4.000,00=
- spese esecuzione opere edilizie di adeguamento ai regolamenti € 3.000,00=
- spese tecniche € 3.000,00=

TOTALE €15.750,00=

Si rileva infine la presenza nel resede esterno di un manufatto a carattere precario ad uso ripostiglio attrezzi per la manutenzione delle aree a verde e/o ricovero. Tale manufatto non figura riportato nei titoli edilizi di cui sopra ma lo scrivente ritiene che lo stesso possa essere assimilato alla fattispecie prevista dall'art. 137 c.6 della L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii. e pertanto da considerare privo di rilevanza urbanistico-edilizia.

QUESITO 9.bis : ***regime impositivo della vendita***

(vedi risposta al QUESITO 9.bis – LOTTO 1).....omissis.....

QUESITO 10 e 11 : ***valore di mercato dell'immobile e prezzo a base di asta***

N.B.: considerazioni generali sulla determinazione del valore di mercato (vedi risposta al QUESITO 10 – LOTTO 1).....omissis.....

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione del presente LOTTO 2 sono stata calcolati eseguendo un rilievo diretto dei beni, e procedendo successivamente al calcolo analitico della superficie utile calpestabile, della superficie utile ragguagliata (norma di riferimento UNI 10750 e D.P.R. 138/98), tenendo conto di coefficienti correttivi per destinazione (accessori appartamento e resede esterno) e della relativa superficie commerciale, (muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per ½ quelli confinanti e condivisi con altre proprietà o parti comuni), che vengono sintetizzate nella seguente tabella, con riferimento alla identificazione di ogni singolo vano indicato nella planimetria di rilievo (ALLEGATO 1.4.2 e 1.4.3) :

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZA BENE IMMOBILIARE									
	N° RIF. PLANIM	RAPPR. CATASTALE		DESTINAZIONE USO		SUPERFICIE IMMOBILE			
			Piano	Attuale	Utile (calp.)	Utile (ragg.)	Comm.le	Comm.le (ragg.)	
		FG. 58 P.LLA 729			mq	mq	mq	mq	
LOTTO 2	1	SUB 502	Terreno	Soggiorno/cottura	28,23	28,23	32,08	32,08	
	2			Bagno	4,69	4,69	5,89	5,89	
	3			Camera matrimoniale	14,79	14,79	17,54	17,54	
	4			Camera singola	10,22	10,22	12,75	12,75	
	5			Camera/guardaroba	8,73	8,73	10,46	10,46	
	6			Disimpegno	2,80	2,80	3,14	3,14	
	TOTALE				69,46	69,46	81,86	81,86	
	10	SUB 502	T	Resede esterno	341,08	17,05	341,08	17,05	
	TOTALE				410,54	86,51	422,94	98,91	

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZA BENE IMMOBILIARE								
	N° RIF. PLANIM	RAPPR. CATASTALE	DESTINAZIONE USO		SUPERFICIE IMMOBILE			
			Piano	Attuale	Utile (calp.)	Utile (ragg.)	Comm.le	Comm.le (ragg.)
		FG. 58 P.LLA 729			mq	mq	mq	mq
LOTTO 2	1	SUB 504	Terreno	Soggiorno/cottura	16,60	16,60	19,99	19,99
	2	PORZIONE SUB 502		Camera matrimoniale	10,19	10,19	12,73	12,73
	3			Bagno	5,04	5,04	6,45	6,45
	4			Guardaroba	7,48	7,48	9,10	9,10
	6			Disimpegno	3,59	3,59	4,27	4,27
	TOTALE				42,90	42,90	52,54	52,54

Pertanto, otteniamo come superficie commerciale ragguagliata relativa all'appartamento descritto al punto 1. di mq. 98,91 e relativa all'appartamento 2. di mq. 52,54.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto già esposto per la determinazione del valore di mercato di cui al Lotto 1, essendo i beni appartenenti al medesimo fabbricato, sia pari a circa Euro 1.250 -1.400/mq. Le quotazioni OMI relative a tali tipologie di immobili abitazioni civili riportano valori min/max di 950/1.400 €/mq.

Lo scrivente ha ritenuto però di considerare nella espressione della valutazione, come descritto nel capitolo precedente, la diversa caratteristica tipologica delle due unità immobiliari così come oggi definite dalla esecuzione delle opere che ne hanno determinato il loro frazionamento rispetto al contesto dell'edificio ed al bene come valutato al LOTTO 1.

La mancanza di aree scoperte di pertinenza esclusiva dei due quartieri in oggetto, (che incide sulla privacy ed autonomia che un immobile di tale tipologia (abitazione in edificio bifamiliare) debba possedere, con creazione di reciproche servitù derivanti dall'uso comune del resede per l'accesso ai singoli alloggi, reperimento di posti auto di pertinenza, comunione

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

di impianti, ecc.), è da considerarsi di importanza rilevante nella domanda che il mercato immobiliare richiede per beni similari.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, oltre alla valutazione delle caratteristiche intrinseche degli immobili periziati, quali la loro dimensione, la tipologia della sua distribuzione e conformazione, la vetustà ed il buono stato di manutenzione generale, lo scrivente ha ritenuto di applicare ai beni immobiliari periziati valori unitari di mercato riferiti a tipologie di immobili appartenenti alla fascia di mercato più economica rispetto ad alloggio in edificio bifamiliare, con una riduzione del valore come determinato al LOTTO 1, che possiamo assumere in circa 15%, che pertanto si assume pari a circa 1.000 €/mq, che possiamo così riepilogare nella tabella che segue:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI STIMATI		CALCOLO DELLA VALUTAZIONE			TOTALE
UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI	sup. comm.le	Valore unitario di mercato	Valore mercato attuale	
		mq	€/mq	Euro	Euro
Via dei Praticelli n.23, PT	fg.58 p.lla 729 sub 502	98,91	€ 1 000,00	€ 98 914,00	
Via dei Praticelli n.23A, PT	fg.58 p.lla 729 sub 504 (con porzione 502)	52,54	€ 1 000,00	€ 52 540,00	
	TOTALE	151,45		€ 151 454,00	**€ 151 400,00**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi del bene venduto ex art.2922 c.c. di cui all'art. 1490 c.c., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 10% del prezzo stimato in una libera trattazione. Inoltre, come evidenziato ai Capitolo 1 e Capitolo 9, gli immobili non risultano essere conformi da un punto di vista edilizio-urbanistico nonché catastale, e pertanto sono stati valutati dallo scrivente i relativi costi per la loro regolarizzazione con il conseguente ottenimento del titolo di sanatoria e presentazione di aggiornamento catastale. Tali costi possono essere stimati un onere di circa € 17.750,00 che possiamo cautelativamente arrotondare a € 20.000,00 (Euro ventimila/00) per la redazione e presentazione di tale attestazione di conformità comprensivo di diritti segreteria, bolli e spese tecniche, e per la

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

redazione di aggiornamento catastale per frazionamento e fusione con cambio di destinazione parziale ed elaborato planimetrico per eventuale vendita.

Otteniamo così:

UNITA' IMMOBILIARI	DATI CATASTALI	sup. comm.le	Valore mercato attuale
		mq	Euro
LOTTO 2:Via dei Praticelli n.23, P.T, Via dei Praticelli n.23A, P.T	fg.58 p.lla 729 sub 502 e sub 504	151,45	€ 151 400,00
	Abbattimento Valore 10%		-€ 15 140,00
	Spese di sanatoria edilizia ed opere edilizie/impiantistiche connesse, variazione catastale		-€ 20 000,00
	TOTALE		€ 116 260,00
PREZZO A BASE D'ASTA (consigliato) immobili liberi			**€ 116 000,00**

Alla luce di quanto sopra esposto, essendo il pignora

di 1/ [redacted] possiamo attribuire quale prezzo a base d'asta all'intero lotto immobiliare un importo complessivo di:

Prezzo a base d'asta (consigliato) per l'intero lotto immobiliare libero: € 116.000,00 (euro centosedicimila/00).

QUESITO 12:

Alla luce di quanto sopra esposto, e come meglio specificato in premessa, lo scrivente ha ritenuto di valutare in unico lotto (LOTTO 2) i beni immobiliari come sopra descritti (2 quartieri per abitazione), in quanto, nel loro stato di fatto attuale, creati per esigenze di tipo familiare e non costituite per determinarne una propria autonomia, risulterebbero possedere una scarsa appetibilità sul mercato, per le motivazioni già narrate al precedente capitolo. Pertanto nella determinazione del valore e nell'indicazione del prezzo a base d'asta lo scrivente ha ritenuto di indicare il valore ed il prezzo a base d'asta complessivo per l'intero LOTTO, considerato libero.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

LOTTO 3

QUESITO 1. : ***identificazione dei beni***

Castelfiorentino (FI) – Piazza salvo D'Acquisto n.5 – autorimessa privata piano terreno:

Il bene è porzione di un ampio edificio condominiale costituito da n. 3 piani fuori terra (T-1°-2°) posto in Comune di Castelfiorentino, Piazza Salvo D'Acquisto n.ri 5-6-7, e più precisamente:

- locale ad uso autorimessa privata posto al piano terreno dell'edificio sopraindicato, della superficie di circa mq. 16,00, con porta carrabile e serranda avvolgibile sul retro del fabbricato, e meglio identificato come il secondo box sulla destra per chi guardi la facciata di detto edificio dal resede tergale rispetto all'ingresso al condominio posto sulla Piazza salvo D'Acquisto.

Confini: resede tergale condominiale, portico condominiale, altra proprietà fg. 58 p.lla 583, s.s.a..

Dati Catastali

L' unità immobiliare come sopra descritta figura censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa **50,** p.lla **827** sub. **4**, Piazza Salvo D'Acquisto n.5,

R.C. Euro 56,19, intestata alla ditta [redacted], proprietà per 1/1.

come sopra riportata deriva dalla avvenuta introduzione in atti della Dichiarazione di Successione del [redacted], avvenuta in data 19/12/2017, e registrata in data 27/10/2022 Vol. 88888 n.455908 (vedi Quesito 3 - Atti di provenienza).

Si allega alla presente relazione visura catastale attuale in atti (ALLEGATO 1.1.4).

Corrispondenza dei dati con contenuto atto di pignoramento

La descrizione catastale del bene come sopra identificato e quella contenuta nell'atto di pignoramento risulta corretta ed identifica univocamente il bene immobiliare in oggetto, e dove lo stesso risultava regolarmente descritto nella

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

sua id le attuale, ed intestato a [redacted], come oggi aggiornata ad Eredità Giacente del defunt [redacted].

La planimetria catastale attualmente depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, **descrive** correttamente il bene immobiliare nel suo stato di fatto odierno. Si allega pertanto alla presente relazione copia della stessa planimetria (ALLEGATO 1.2.4).

Il resede esterno a comune del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 50 dalla p.lla 836, quale Bene Comune Non Censibile.

QUESITO 2. : ***Atto di Pignoramento***

L'atto di pignoramento immobiliare è emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Firenze in data 28/01/2022 rep. 579/2022 stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra (PI) – in data 10/03/2022 al numero di reg. gen. n.2053 e reg. part. n.1561. In particolare, pe sso si riferisce all'intera quota di proprietà intestata attualmente alla Eredità Giacente de [redacted]. Si precisa che l'atto di pignoramento comprende oltre il bene immobiliare di cui al presente LOTTO 3, anche i beni descritti ai precedenti LOTTO 1 e LOTTO 2.

QUESITO 3. : ***Estremi Atto di Provenienza***

iliare qui descritto enza, per la nuda proprietà [redacted], e per l'usufrutto a [redacted] per il diritto di usufrutto vita naturale durante, in forza ad atto di compravendita Notaio [redacted] di Castelfiorentino in data 12/06/1980, rep.25405/6892, registrato ad Empoli il 26/06/1980 al n.2161, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa - Volterra (PI) in data 25/06/1980 al n.2575 Reg. Particolare, Reg. Generale 6795. Pe ungimenti dei diritti di usufrutto si ha evidenza della Denuncia di Successione della [redacted] del 25/12/1994, reg. a FI in data 03/05/1996 al n.11787 e conseguente voltura catastale n.11268/1996, Pratica n.375570 in atti dal 26/10/2001.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Successivamente ad esso, la proprietà originariamente [redacted] deceduto in data 19/12/2017, risulta ad oggi intestata alla Eredità Giacente d [redacted], per Dichiarazione entata in data 27/10/2022 e registrata al num.455908, vol. 88888, da parte del Curatore [redacted].

Si riportano in allegato le copia conforme dell'atto di provenienza sopracitato e Nota di Trascrizione successione (ALLEGATO 1.7.3 e 1.7.2).

QUESITO 4. : ***Sommaria descrizione dei beni***

L'unità immobiliare come sopra identificata al quesito 1 fa parte di un ampio edificio condominiale ad uso residenziale costruito alla fine degli anni '70 (1977-80). Esso è posto nella zona di espansione del tessuto periferico a margine del centro urbano di Castelfiorentino, in direzione Ovest, nella zona più a margine dell'edificato recente situata fra il fiume Elsa e la viabilità principale costituita dal viale N. Machiavelli, a destra del Canale Scolmatore.



Figura 1 : Estratto territoriale immagine Google Earth.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Il lotto di terreno ove è stato edificato detto fabbricato si estende con forma rettangolare regolare e si presenta come termine ad Ovest della Piazza Salvo D'Acquisto, che quindi non ha sfondo. La destinazione della zona urbana è a prevalente destinazione residenziale, il cui tessuto urbano è ordinato secondo un disegno regolare, costituito essenzialmente da edifici condominiali di piccole dimensioni o più ampi edifici in linea, normalmente discosti dagli allineamenti stradali da piccoli resedi di pertinenza, a 3 /4 piani fuori terra, a differenti tipologie relativamente all'epoca di costruzione.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto riflette la tipologia di edificio condominiale in linea, ed è costituito da unico ed ampio corpo di fabbrica a pianta rettangolare, variamente articolato nei prospetti, composto da tre piani fuori terra (T- 1°-2°), organizzato in tre vani scala a servizio degli alloggi posti ai piani superiori, mentre il piano terreno è adibito a locali autorimesse sulla parte tergale, mentre il fronte è adibito a porticato condominiale.

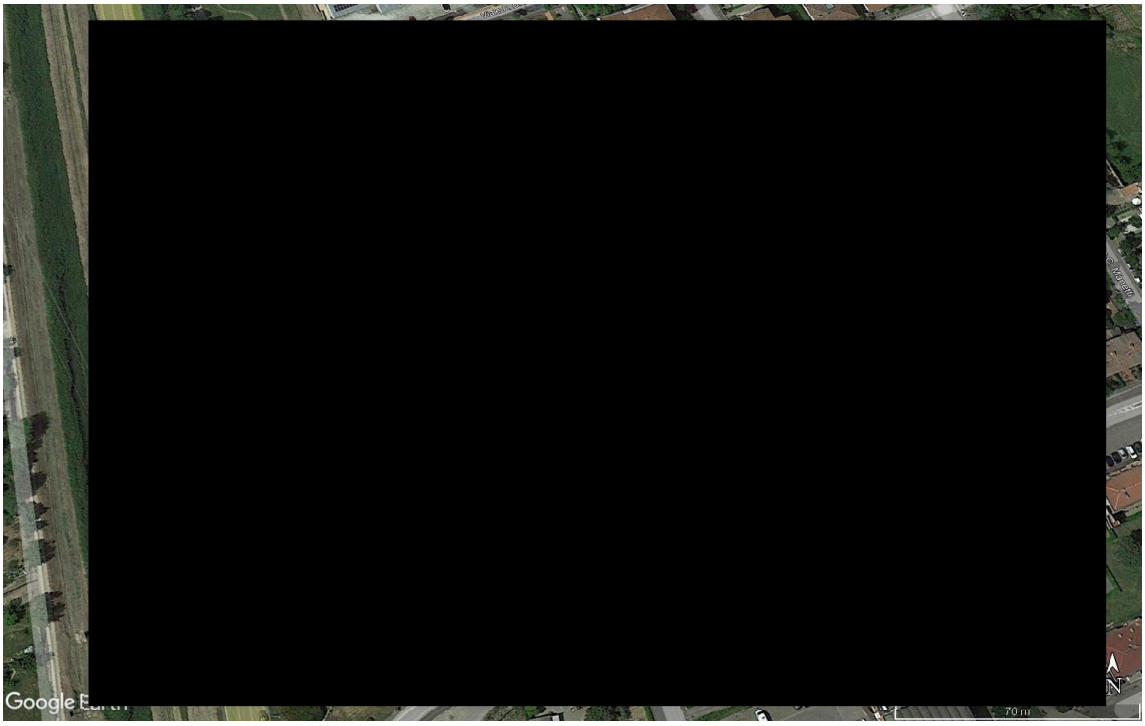

Figura 2 : Estratto immagine Google Earth con indicazione del fabbricato.

Le facciate presentano una finitura esterna con intonaco tinteggiato in colore giallo, con aggetto di gronda e terrazze in c.a. facciavista, così come i pilastri del porticato condominiale a piano terreno. L'accesso all'edificio

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

avviene da un passaggio carrabile con cancello che si apre al centro della Piazza Salvo D'Acquisto, attraverso un resede carrabile condominiale di rigiro che consente l'accesso sia ai vani scale condominiali posti sotto il porticato che agli accessi alle autorimesse poste sul prospetto tergale.

L'autorimessa privata oggetto di perizia è posta come detto al piano terreno, sul fronte tergale del fabbricato, ed ha accesso indipendente tramite un portone carrabile con serranda avvolgibile. Essa è identificabile quale seconda autorimessa da destra per chi guardi la facciata tergale dell'edificio dal resede. Il locale è costituito da unico vano della superficie calpestabile di mq. 15,30, ed un'altezza utile di ml. 2,96, e presenta sul lato opposto al portone di ingresso due finestre con infissi metallici e vetri che si affacciano sul porticato condominiale. Internamente il locale è dotato, oltre che all'impianto elettrico sottotraccia, anche di un piccolo lavello. La pavimentazione è in mattonelle di gres, le pareti e soffitto intonacate e tinteggiate in colore bianco. La serranda è dotata di apertura con avvolgimento meccanico elettrico. Al momento del sopralluogo (che come indicato alla successiva risposta al QUESITO 5. è avvenuto mediante apertura forzosa non essendo reperibile, sia presso i soggetti esecutati che al Curatore della Eredità giacente la chiave per l'apertura del locale), non vi era erogazione di energia elettrica e pertanto non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Lo stato di manutenzione appare normale ed in linea con le caratteristiche e dotazioni dell'immobile e della sua epoca di costruzione, in relazione all'uso a cui esso è destinato.

Parti comuni: come già in parte descritto precedentemente, l'intero fabbricato è stato concepito come un ampio edificio condominiale, con alloggi ai piani superiori e superfici esterne di uso comune al piano terreno, quali il porticato ed il resede di pertinenza dell'edificio, che consente in particolare l'accesso carrabile e pedonale al bene immobiliare in oggetto. Pertanto, unitamente al bene immobiliare in oggetto, sono comprese, in quota proporzionale, le parti comuni dell'intero edificio che sono comuni per legge, uso e consuetudine e come meglio derivanti da regolamenti condominiali esistenti. Le superfici calpestabili e commerciabile complessive del bene immobiliare in oggetto risultano essere:

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

- superficie utile mq. 15,30 e sup. commerciale totale mq. 18,75; per una migliore individuazione dell'immobile come sopra descritto vedasi pianta quotata di rilievo (ALLEGATO da 1.4.4 - "Rilievo planimetrico dello stato di fatto"), documentazione fotografica con indicazione punti di ripresa (ALLEGATO 1.6.4.1) e tabella riassuntiva della superficie sviluppata come riportata al successivo punto 10;

Per quanto concerne infine l'utilizzazione del bene immobiliare in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico, nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Castelfiorentino il fabbricato è situato all'interno della "UTOE 2/Zona scolastica e sportiva", di cui agli art.79 e 81 delle Norme di Attuazione del RU - Tessuti Urbani omogenei "TO ordinati" . Le norme di riferimento in merito a tale sistema sono dettate agli artt. 8-9-11-15: "sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con ampliamenti DA1 DA2 DA3 DA4 (limitatamente ai lotti che presentavano alla data di adozione del R.U., un indice di edificazione fondiario non superiore a 3 mc/mq), DA5, DT1 di ristrutturazione con trasformazione totale e con gli ampliamenti indicati in precedenza, DH. Sono ammesse le ristrutturazioni urbanistica E1 solo nei casi previsti esplicitamente al art. 9. E nelle norme specifiche delle singole UTOE del Titolo 3 Capo I. I corpi di fabbrica minori e privi di valore potranno essere riorganizzati con interventi fino alla ristrutturazione, con le seguenti finalità: recupero di immagine, valorizzazione dei giardini privati."

QUESITO 5.: ***Stato di possesso del bene***

Alla data del sopralluogo il bene risultava non visionabile in quanto la parte esecut on possedere le chiavi per il suo accesso. Sentito il Curatore della Eredità Giacente de [redacted], a conferma della non reperibilità di detta chiave, è stato provveduto, unitamente al Custode nominato, alla apertura forzosa dell'immobile con fabbro incaricato dal Curatore medesimo, che in data 14/09/2022 ha provveduto, come citato nella parte di descrizione delle attività generali di CTU, all'apertura dell'autorimessa, consentendone la visita e le attività peritali di rilevo e di documentazione fotografica. Il locale non risulta

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

pertanto in uso ad alcun soggetto e quindi può essere considerato libero. Attualmente all'interno dell'immobile risultano depositati alcuni mobili ed altri materiali in deposito da attribuire alla vecchia proprietà o componenti familiari.

QUESITO 6. : ***Verificare l'esistenza di formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente***

In riferimento all'elenco relativo al quesito posto non si riscontrano formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto.

QUESITO 7. : ***Verificare l'esistenza di formalità gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente***

Dalle ispezioni e visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra – è stato accertato che relativamente all'immobile oggetto di esecuzione e qui descritto, risultano (in maggiore consistenza con i beni di cui ai precedenti LOTTO 1 e

- _____ ontro del 27/07/2004 su [redacted] quale soggetto terzo datore di ipoteca, Reg. part. n.1628, Reg. teca volontaria per concessione a garanz [redacted]), per la somma comp
- _____ ro del 27/07/2004 sulla [redacted] quale soggetto terzo datore di ipoteca, Reg. part. n.1629, Reg teca volontaria per concessione a garanz [redacted]), per la somma complessiva di € 320.000,00;

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

- Iscrizione contro del 30/07/2007 su [redacted], Reg. part. Ipoteca volontaria per concessione a gara [redacted];
- Trascrizione contro del 10/03/2022 su [redacted] nto immobiliare a favore dell [redacted], per il diritto di proprietà della quota di ½ ciascuno contro i soggetti indicati, e relativa agli immobili sopra descritti (ALLEGATO 1.8).

QUESITO 8. : ***importo spese fisse gestione e manutenzione e/o spese straordinarie***

Il sottoscrit [redacted] tato in premessa, ha richiesto in data 04/01/2023 all'Amministratore del Condominio [redacted], informazioni in merito alle spese di gestione e manutenzione e/o spese straordinarie, dalla cui risposta e documentazione allegata risulta che:

- Le spese condominiali di gestione ammontano mediamente, per l'unità immobiliare in oggetto, a circa € 20,00/anno;
- per l'anno 2021, alla data del 30/09/2021 di chiusura dell'esercizio, figura un debito per spese condominiali non pagate per € 251,69;
- per l'anno 2022, alla data del 30/09/2022 di chiusura dell'esercizio, figura un debito per spese condominiali non pagate per € 275,11;
- per l'anno corrente non risultano ad oggi spese deliberate per lavori straordinari, e non figurano procedure di recupero crediti promosse dal condominio.

QUESITO 9. : ***regolarità edilizia ed urbanistica del bene***

La costruzione del fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento di cui alla descrizione che precede al punto 1 e punto 4 è avvenuta in forza a Concessione Edilizia n.250/77/1 del 30/05/1978 intestata alla società

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

[redacted]", e successiva Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n. 74/80/2 del 03/04/1980.

In data 30/12/1980 è stata inoltre rilasciata ulteriore Concessione edilizia n.343/80/1 per la realizzazione di recinzione e sistemazioni esterne del lotto, di cui alle C.E. n.ri 250/77/1 e variante 74/80/2 sopra menzionate.

In data 13/02/1982 il Sindaco del Comune di Castelfiorentino ha rilasciato Autorizzazione n. 7 per l'Abitabilità al fabbricato come sopra realizzato.

N.B.: attualmente, come risulta da dichiarazione allegata del Responsabile del servizio di Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino, le pratiche edilizie relative alle C.E. n.ri 250/77/1 e variante 74/80/2 sopra menzionate risultano attualmente non reperibili presso l'Archivio Pratiche Edilizie e pertanto **lo scrivente non ha potuto verificare la effettiva regolarità urbanistica del bene.** (vedasi ALLEGATO 1.9).

Da quanto riportato nella planimetria catastale risalente all'epoca di ultimazione del fabbricato e datata 27/05/1980, come già evidenziato al precedente QUESITO 1, il bene risulta essere conforme a quanto ivi descritto, e pertanto è possibile affermare che successivamente a tale data non risultano eseguite alla unità immobiliare come sopra descritta opere edilizie o mutamenti di destinazione d'uso tali da necessitare il rilascio da parte del Comune di Castelfiorentino di Licenze, Concessioni, Autorizzazioni edilizie o Permessi di Costruire, o la presentazione di comunicazioni e/o denunce d'inizio lavori edilizi come per legge.

La presente dichiarazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare qui identificata con i suoi dati catastali; non riguarda gli altri immobili o porzioni del medesimo edificio o parti comuni ad essa correlate.

QUESITO 9.bis : ***regime impositivo della vendita***

Il bene pignorato risulta intestato per l'intera proprietà alla Eredità Giacent [redacted]. In caso di vendita degli immobili, non è soggetto ad IVA, ma regime impositivo è relativo alla tassazione di Imposta di Registro e catastali, pari al 2% se possibile la sua attribuzione come pertinenza di alloggio, oppure 9% in quanto box non pertinenziale, con importo minimo € 1.000, oltre ad € 50 per imposte ipotecarie ed € 50 per imposte catastali.

QUESITO 10 e 11 : ***valore di mercato dell'immobile e prezzo a base di asta***

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

In considerazione dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto della perizia di stima, delle caratteristiche tipologiche del fabbricato di cui fa parte nonché del contesto urbano nel quale è inserito, dell'utilizzo pertinenziale alla destinazione residenziale a cui tale unità è destinata e dell'attuale stato di conservazione che di fatto consente una normale collocazione sull'attuale mercato immobiliare della zona, lo scrivente ha ritenuto che il criterio più congruo da adottare per ottenere il valore del bene periziato sia quello del procedimento di stima diretto o metodo di stima sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del bene indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Il metodo adottato risulta correttamente applicabile quando i beni oggetto di stima rientrino in una classe di ordinarietà per i quali siano noti facilmente desumibili dati riferiti ad un numero congruo di trasferimenti immobiliari. Il sottoscritto CTU ha pertanto effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Pisa – Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare - al fine di ricercare dati di compravendite recentemente effettuate per il settore di mercato in esame e per beni immobiliari similari. Inoltre, al fine di poter attingere ad ulteriori dati relativi al mercato immobiliare in esame, lo scrivente si è riferito anche a recenti pubblicazioni riportanti la vend [redacted] tteristiche, ed ha assunto dati forniti da alcune agenzie immobiliari local [redacted]).[2]

L'indagine svolta ha potuto rilevare come vi sia, specialmente per la zona di mercato presa in esame, una scarsa richiesta di unità immobiliari ad uso garage in quanto il territorio edificato dell'area esaminata è costituito, come descritto precedentemente, da un edificato a tipologia prevalentemente condominiale di epoca relativamente recente, con dotazione di box auto e disponibilità di parcheggi. Le compravendite di immobili in

[redacted]

https://www.immobiliare.it/vendita-garage/castelfiorentino/CASTELFIORENTINO, vendita di un GARAGE di circa 30 mq lordi ubicato al piano terra e libero su 2 lati. L'immobile si presenta in buone condizioni ed è ideale come ricovero auto/moto o rimessa vista la facilità di accesso. Soffitto alto 3,96 metri e finestra laterale. Ingresso interno tramite un passo carrabile ed una saracinesca manuale. Nessuna spesa di condominio. Mq. 30 – Richiesta € 18.000.
https://www.idealista.it/immobile/24638653/ (annuncio privato): Vendo garage 32mq. Ingresso con cancello automatico. Richiesta € 25.000.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

questa zona quindi attengono prevalentemente a passaggi di proprietà ove il garage/box auto viene trasferito quale annesso all'unità immobiliare abitativa, della quale è pertinenza, con indicazione di prezzi complessivi. E' necessario provvedere quindi ad una parametrizzazione dei valori unitari così ricavati alla sola incidenza dei garage/posti auto annessi.

Sul sito delle vendite all'asta https://www.astalegale.net non sono pubblicati alla data odierna immobili con caratteristiche similari posti nella stessa zona del territorio.

Lo scrivente ha Infine, desunti i dati di cui sopra e determinato la valutazione risultante unitaria di valore di mercato, ha poi effettuato un raffronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni I semestre 2022 (ALLEGATO 1.10.2).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione del presente LOTTO 3 è stata calcolata eseguendo un rilievo diretto del bene, e procedendo successivamente al calcolo analitico della superficie utile calpestabile, della eventuale superficie utile ragguagliata (norma di riferimento UNI 10750 e D.P.R. 138/98), tenendo conto di coefficienti correttivi per destinazione e della relativa superficie commerciale, (muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per ½ quelli confinanti e condivisi con altre proprietà o parti comuni), che vengono sintetizzate nella seguente tabella, con riferimento alla identificazione di ogni singolo vano indicato nella planimetria di rilievo (ALLEGATO 1.5) :

	TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZA BENE IMMOBILIARE							
LOTTO 3	N° RIF. PLANIM	RAPPR. CATASTALE	DESTINAZIONE USO		SUPERFICIE IMMOBILE			
			Piano	Attuale	Utile (calp.)	Utile (ragg.)	Comm.le	Comm.le (ragg.)
		FG. 50 P.LLA 827			mq	mq	mq	mq
	1	SUB 4	T	Autorimessa	15,30	15,30	18,75	18,75
	TOTALE				15,30	15,30	18,75	18,75

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto sopra esposto, tenuto conto della tipologia, della dimensione dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, dalle risultanze delle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

caratteristiche, che il più probabile valore di mercato per immobili da considerarsi costruiti in epoche equivalenti e comunque in buono/normale stato di manutenzione, liberi da qualsiasi gravame, ubicati in questa località, sia pari a circa Euro 600-700/mq. Le quotazioni OMI relative a tali tipologie di immobili riportano valori min/max di 550/800 €/mq per Box auto. La disponibilità di unità immobiliari analoghe per questo segmento di mercato, in particolare riferimento alla zona ove esso è collocato, come visibile anche dal basso numero di compravendite effettuate per beni similari nel periodo, determina la corrispondenza del prezzo di mercato unitario alla fascia di valori più bassa per tali beni.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, oltre alla valutazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile periziato, quali la dimensione, la tipologia, la vetustà ed il normale stato di manutenzione generale, lo scrivente ha ritenuto di assumere un valore unitario pari a circa 600 €/mq, e che possiamo così riassumere nella tabella che segue:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI STIMATI		CALCOLO DELLA VALUTAZIONE			TOTALE
UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI	sup. comm.le	Valore unitario di mercato	Valore mercato attuale	
		mq	€/mq	Euro	Euro
Piazza Salvo D'Acquisto n.5, PT	fg.50 p.lla 827 sub 4	18,75	€ 600,00	€ 11 250,00	
	TOTALE	18,75	€ 600,00	€ 11 250,00	**€ 11 250,00**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi del bene venduto ex art.2922 c.c. di cui all'art. 1490 c.c., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 10% del prezzo stimato in una libera trattazione. Inoltre, come evidenziato al QUESITO 8., si ritiene di detrarre l'ammontare delle spese condominiali ad oggi insolute per totale di € 526,80.

Otteniamo così:

UNITA' IMMOBILIARI	DATI CATASTALI	sup. comm.le	Valore mercato attuale
		mq	Euro
Piazza Salvo D'Acquisto n.5, PT	fg.50 p.lla 827 sub 4	18,75	€ 11 250,00
	Abbattimento Valore 10%		-€ 1 125,00
	Spese condominiali insolute		-€ 526,80
	TOTALE		€ 9 598,20
PREZZO A BASE D'ASTA (consigliato) immobile libero			**€ 9 000,00**

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Alla luce di quanto sopra esposto, es [redacted] ramento riferito agli immobili come sopra descritti e che lo stesso risulta intestato alla Eredità Giacente d [redacted], possiamo attribuire quale prezzo a base d'asta all'intero lotto immobiliare un importo complessivo di:

Prezzo a base d'asta (consigliato) per l'intero lotto immobiliare libero: € 9.000,00 (euro novemila/00).

Firenze, 30 gennaio 2023

Il Tecnico incaricato

Geom. Roberto Lombardi

Consulente KlimaHaus CasaClima®

Geometra Roberto Lombardi
Via P. F. Calvi 41, 50137 - Firenze Tel/fax 055663244 info@flostudio.it – roberto.lombardi@flostudio.it

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

ALLEGATI PERIZIA:

Castelfiorentino (FI):

LOTTO 1 : *Via dei Praticelli n.25 – abitazione piano primo* - fg. 58 p.lla 729 sub. 505;

LOTTO 2 : *Via dei Praticelli n.23-23A – abitazioni 1 e 2 piano terreno* - fg. 58 p.lla 729 sub. 502 e sub 504;

LOTTO 3 : Piazza Salvo D'Acquisto n.*5* – *autorimessa privata piano terreno* - fg. 50 p.lla 829 sub. 4:

1.1. Visure catastali in atti Ufficio Provinciale del Territorio di FI:
- 1.1.1. Visura catastale attuale storica immobile LOTTO 1 - fg. 58 p.lla 729 sub. 505;
- 1.1.2. Visura catastale attuale storica immobile LOTTO 2 - fg. 58 p.lla 729 sub. 502;
- 1.1.3. Visura catastale attuale storica immobile LOTTO 2 - fg. 58 p.lla 729 sub. 504;
- 1.1.4. Visura catastale attuale storica immobile LOTTO 3 - fg. 50 p.lla 827 sub. 4;

1.2. Planimetrie catastali in atti Ufficio Provinciale del Territorio di FI:
- 1.2.1. Planimetria catastale LOTTO 1 - fg. 58 p.lla 729 sub. 505;
- 1.2.2. Planimetria catastale LOTTO 2 - fg. 58 p.lla 729 sub. 502;
- 1.2.3. Planimetria catastale LOTTO 2 - fg. 58 p.lla 729 sub. 504;
- 1.2.4. Planimetria catastale LOTTO 3 - fg. 50 p.lla 827 sub. 4;

1.3. Elaborato Planimetrico in atti Ufficio Provinciale del Territorio di FI fg. 58 p.lla 729;

1.4. Planimetrie di rilievo dello stato di fatto:
- 1.4.1. LOTTO 1 – immobile fg. 58 p.lla 729 sub. 505;
- 1.4.2. LOTTO 2 – Immobile 1. fg. 58 p.lla 729 sub. 502 (porzione);
- 1.4.3. LOTTO 2 – Immobile 2. fg. 58 p.lla 729 sub. 502 (porzione) + sub 504;
- 1.4.4. LOTTO 3 – Immobile fg. 50 p.lla 827 sub. 4;

1.5. Certificato residenza Uff. Anagrafe Comune di Castelfiorentino;

1.6. Documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa:
- 1.6.1. LOTTO 1 - fg. 58 p.lla 729 sub. 505:
  - 1.6.1.1. Planimetria punti ripresa fotografici;
  - 1.6.1.2. Esterni – da Foto 01 a Foto 03;
  - 1.6.1.3. Interni u.i. fg.58 p.lla 729 sub 505 - da Foto 04 a Foto 16;
- 1.6.2. LOTTO 2 - fg. 58 p.lla 729 sub. 502 (porzione):
  - 1.6.2.1. Planimetria punti ripresa fotografici;
  - 1.6.2.2. Esterni - da Foto 17 a Foto 22;
  - 1.6.2.3. Interni u.i. fg.58 p.lla 729 sub 2 (porzione) - da Foto 23 a Foto 28;
- 1.6.3. LOTTO 2 - fg. 58 p.lla 729 sub. 502 (porzione) + sub. 504:
  - 1.6.3.1. Planimetria punti ripresa fotografici;
  - 1.6.3.2. Esterni - da Foto 29 a Foto 30;
  - 1.6.3.3. Interni u.i. fg.58 p.lla 729 sub 502 (porzione) + sub 504 - da Foto 31 a Foto 36;
- 1.6.4. LOTTO 3 - fg. 50 p.lla 827 sub. 4:
  - 1.6.4.1. Planimetria punti ripresa fotografici;
  - 1.6.4.2. Esterni - da Foto 37 a Foto 38;
  - 1.6.4.3. Interni u.i. fg.50 p.lla 827 sub 4 - da Foto 39 a Foto 40;

1.7. Note trascrizione ed atti di provenienza:
- 1.7.1. Nota di trascrizione provenienza beni LOTTO 1 e LOTTO 2;
- 1.7.2. Nota di trascrizione successione quota Pirozzi Luigi beni LOTTO 1 e LOTTO 2;
- 1.7.3. Copia conforme atto provenienza LOTTO 3;

1.8. Ispezione ipotecaria Ufficio Prov. del Territorio di PI– Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa - Volterra:
Trascrizione del 10/03/2022;

1.9. Titoli edilizi: dichiarazione di non reperibilità titoli edilizi Ufficio Gestione Territorio di Castelfiorentino;

1.10. Ispezione Agenzia Entrate di Empoli esistenza atti locazione/comodato registrati;

1.11. Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – I semestre 2022:
- 1.11.1. LOTTO 1 e 2 - Dati zona Castelfiorentino – Extraurbana / Resto del territorio – Codice zona R1
- 1.11.2. LOTTO 3 - Dati zona Castelfiorentino – Centrale / CAPOLUOGO – Codice zona B3 – residenziale.

.

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

RIEPILOGO VALUTAZIONI BENI IMMOBILI:

LOTTO 1: intera proprietà di 1/1 (per le rispettive quote) sui seguenti immobili:

- **unità immobiliare uso abitazione** posta in edificio bifamiliare posta in Comune di Castelfiorentino, Via dei Praticelli interno n.c.23-25, e più precisamente:
  - appartamento ad uso abitazione situato al piano primo dell'edificio, ed a cui si accede tramite resede esclusivo posto sulla destra del fabbricato rispetto alla via, ed avente ingresso da cancello carrabile contraddistinto dal n.c. 25 di Via dei Praticelli. Il quartiere risulta composto complessivamente da n.4 vani utili, compresa la cucina oltre accessori fra cui ampio locale uso ingresso, ripostiglio, due servizi igienici e piccolo disimpegno, oltre a n. 2 terrazze poste sui fronti N-E ed Ovest, ed ampia terrazza/lastrico solare sul fronte Sud, avente accesso dalla cucina. E' altresì compreso un resede esclusivo posto al piano terreno sulla destra del fabbricato, costituito in parte da rampa carrabile, da cortile pavimentato ed aiuole a verde, della superficie complessiva di circa mq. 160, e dal quale con piccola scala esterna si accede alla terrazza sul fronte Ovest ove è posto l'ingresso al quartiere come sopra descritto.

  Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, foglio di mappa **58**, p.lla **729** sub. **505**, Via dei Praticelli n.25, piano T-1°, Z.C. U, Z.C. U, Categoria A/2, classe 4, vani catastali 6,0, Sup. catastale 120 mq (escluse aree scoperte 97 mq) R.C. Euro 712,71=.

  Attualmente l'immobile è occupato dalla parte debitrice.

VALORE ATTRIBUITO - (per la proprietà complessiva di 1/1):

€ 162.400,00 (Euro CENTOSESSANTADUEMILAQUATTROCENTO/ 00).

PREZZO A BASE D'ASTA (Consigliato) per immobili liberi:

€ 146.000,00 (Euro CENTOQUARANTASEIMILA/00).

LOTTO 2: intera proprietà di 1/1 (per le rispettive quote) sui seguenti immobili:

- **unità immobiliare uso abitazione** posta in edificio bifamiliare posta in Comune di Castelfiorentino, Via dei Praticelli interno n.c.23-25, e più precisamente:
  1. appartamento ad uso abitazione situato al piano terreno dell'edificio, posto sul fronte dell'edificio prospettante la via dei Praticelli interna, ed a cui si accede tramite resede esclusivo posto sulla sinistra del fabbricato avente ingresso da cancello pedonale e cancello carrabile contraddistinti rispettivamente dal n.c. 23 e n.c. 23A di Via dei Praticelli. Il quartiere risulta composto complessivamente da n.3 vani utili, compreso l'ampio soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera matrimoniale e camera singola, vano accessorio senza luce diretta ma attualmente adibito a camera, un servizio igienico e piccolo disimpegno. E' altresì compreso un resede esclusivo posto su tre lati del fabbricato, costituito da cortile pavimentato ed aiuole a verde, della superficie complessiva di circa mq. 341, e sul quale insiste piccolo manufatto precario ad uso rimessa attrezzi della superficie di circa mq 7,00.
  2. appartamento ad uso abitazione situato al piano terreno dell'edificio, posto sul retro dell'edificio rispetto alla via dei Praticelli interna, ed a cui si accede tramite attraverso il resede esclusivo dell'alloggio descritto al precedente punto 1) posto sulla sinistra del fabbricato

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

avente ingresso da cancello pedonale e cancello carrabile contraddistinti rispettivamente dal n.c. 23 e n.c. 23A di Via dei Praticelli. Il quartiere risulta composto complessivamente da n.2 vani utili, compreso il locale soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera singola, vano accessorio ad uso guardaroba, un servizio igienico e disimpegno.

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, foglio di mappa **58**, p.lla **729** sub. **502**, Via dei Praticelli n.23, piano T, Z.C. U, Categoria A/2, classe 4, vani catastali 6,5, Sup. catastale 130 mq (escluse aree scoperte 114 mq) R.C. Euro 772,10, e foglio di mappa **58**, p.lla **729** sub. **504**, Via dei Praticelli n.23, piano T, Z.C. U, Categoria C/2, classe 6, mq 16, Sup. catastale 19 mq R.C. Euro 60,32.

Attualmente entrambi gli immobili risultano occupato da familiari della parte debitrice.

VALORE ATTRIBUITO - (per la proprietà complessiva di 1/1):

€ 151.400,00 (Euro CENTOCINQUANTAUNOMILAQUATTROCENTO/ 00).

PREZZO A BASE D'ASTA (Consigliato) per immobili liberi:

€ 116.000,00 (Euro CENTOSEDICIMILA/00).

LOTTO 3: intera proprietà di 1/1 sui seguenti immobili:

unità immobiliare uso autorimessa posta in edificio condominiale in Comune di Castelfiorentino, Piazza Salvo D'Acquisto n.c.5-6-7, e più precisamente:

- locale ad uso autorimessa privata posto al piano terreno dell'edificio sopraindicato, della superficie di circa mq. 16,00, con porta carrabile e serranda avvolgibile sul retro del fabbricato, e meglio identificato come il secondo box sulla destra per chi guardi la facciata tergale di detto dal resede rispetto all'ingresso al condominio posto sulla Piazza salvo D'Acquisto.

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, foglio di mappa **50**, p.lla **827** sub. **4**, Piazza salvo D'Acquisto n.5, piano T, Z.C. U, Categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, Sup. catastale 20 mq, R.C. Euro 56,19=.

Attualmente l'immobile è libero.

VALORE ATTRIBUITO - (per la proprietà di 1/1):

€ 11.000,00 (Euro UNDICIMILA / 00).

PREZZO A BASE D'ASTA (Consigliato) per immobili liberi:

€ 9.000,00 (Euro NOVEMILA/00).

Firenze, 30 gennaio 2023

Il Tecnico incaricato

Geom. Roberto Lombardi

Segue:

- Indice
- Allegati

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Indice

Premessa **2**
Incarico **2**
Quesito **3**
Risposta alle richieste ed operazioni peritali **5**
Risposte al Quesito **8**
Premessa **9**
Lotto 1 9
Identificazione del bene – Confini – Dati catastali - Corrispondenza 9
Atto di pignoramento 11
Titolo di provenienza e regime di proprietà 11
Sommaria descrizione del bene 11
Stato di possesso 17
Verifica Formalità opponibili 17
Verifica Formalità non opponibili 17
Importo spese di gestione e manutenzione 18
Regolarità edilizia ed urbanistica 18
Regime impositivo della vendita 20
Valore di mercato dell'immobile e prezzo a base d'asta 20
Determinazione delle superfici dell'immobile 21
Determinazione del valore di mercato 22
Determinazione del prezzo a base d'asta 22
Lotto 2 23
Identificazione del bene – Confini – Dati catastali - Corrispondenza 24
Atto di pignoramento 27
Titolo di provenienza e regime di proprietà 27
Sommaria descrizione del bene 28
Stato di possesso 32
Verifica Formalità opponibili 32
Verifica Formalità non opponibili 33
Importo spese di gestione e manutenzione 33
Regolarità edilizia ed urbanistica 33
Regime impositivo della vendita 34
Valore di mercato dell'immobile e prezzo a base d'asta 34
Determinazione delle superfici dell'immobile 34
Determinazione del valore di mercato 35
Determinazione del prezzo a base d'asta 36

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd

Lotto 3 38
Identificazione del bene – Confini – Dati catastali - Corrispondenza 38
Atto di pignoramento 39
Titolo di provenienza e regime di proprietà 39
Sommaria descrizione del bene 40
Stato di possesso 43
Verifica Formalità opponibili 44
Verifica Formalità non opponibili 44
Importo spese di gestione e manutenzione 45
Regolarità edilizia ed urbanistica 45
Regime impositivo della vendita 46
Valore di mercato dell'immobile e prezzo a base d'asta 46
Determinazione delle superfici dell'immobile 48
Determinazione del valore di mercato 48
Determinazione del prezzo a base d'asta 49
Riepilogo valori immobili 52

Firmato Da: ROBERTO LOMBARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22af3d09a00c03fd