

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Ill.ma G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale**

**\*\*\* O \*\*\***

**Esecuzione immobiliare**

**xxxx / xxxx**

**(Ruolo Generale Esecuzioni n. 55/2018)**

**PROSSIMA UDIENZA 29/01/2019**

**\*\*\* O \*\*\***

Il sottoscritto geom. Luca Grillo, con recapito professionale in Lastra a Signa, via Del Fantone n. 22, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Firenze con il n. 5452/15 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8926, nominato dall'Ill.ma Sig.ra G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale nell'udienza del 27 giugno 2018 C.T.U. per l'esecuzione immobiliare promossa da xxxx (nel prosieguo per brevità xxxx) contro xxxx (nel prosieguo per brevità xxxx), è stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

*“Provveda a:*

- 1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: **accertare la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma*



consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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



3. *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
4. *fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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:

- domande 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il**



***costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

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

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

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;  
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**



*-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/  
e pignorata/e;*

*-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue  
caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare  
**non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere  
compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto  
disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940,  
n. 1078;*

*9bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile  
individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando  
la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

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

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

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

*-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa  
planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare  
targhe di auto);*

*-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II°  
(avvisi di inizio operazioni peritali).*

*13.effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima  
della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo*



piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.**

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

**14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569**

**\*\*\* O \*\*\***

### **PREMESSA**

Lo scrivente ctu in esecuzione dell'incarico affidatogli ha effettuato le seguenti operazioni:

- 26/11/18 tentativo di accesso al bene oggetto di pignoramento, unitamente al custode giudiziario designato, non eseguito per assenza del debitore o di un suo delegato;





• 26/11/18 accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Marradi;

• 04/12/18 accesso al bene oggetto di pignoramento con l'ausilio del

fabbro;

• 04/12/18 ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica presso

l'Ufficio tecnico del Comune di Marradi.

In merito all'incarico ricevuto, come da ordine del G.E., lo scrivente a  
effettuato le operazioni richieste a pagina 1 del verbale di giuramento:

1) controllo e verifica della documentazione catastale ed ipocatastale  
depositata;

2) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e della nomina del  
custode al creditore procedente (raccomandata n. 14618831108-0 del  
13/07/18) e al debitore (raccomandata internazionale A/R n. RA996968668IT  
del 01/10/18) (v. All. A – Raccomandate);

3) effettuato l'accesso unitamente al custode giudiziario, seguendo le  
regole di base:

a) raccomandata A/R non ritirata per la prima comunicazione di  
accesso;

b) sopralluogo non effettuato per assenza del debitore;

c) affissione di verbale sottoscritto anche dal custode giudiziario;

d) comunicazione di sopralluogo forzoso con l'ausilio della  
forza pubblica (raccomandata internazionale n. RA989785837IT del  
12/11/18 e raccomandata n. 14618831114-7 del 12/11/18) (v. All. A –  
Raccomandate);

e) accesso al compendio immobiliare con l'ausilio della forza



pubblica e del fabbro per l'apertura di n. 3 porte;

f) presa in carico delle chiavi da parte del custode giudiziario (v.

All. B – Verbale accesso);

4) consegna del Foglio Notizie Debitore a mezzo raccomandata

internazionale A/R;

Alla luce delle informazioni acquisite, lo scrivente CTU, redige la presente relazione tecnica.

\*\*\* O \*\*\*

**1) IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

I beni oggetto del pignoramento sono:

1. appartamento adibito a civile abitazione, facente parte di un fabbricato

più ampio, composto da piano terra e seminterrato, in comune di

Marradi, Via cesare Battisti 13;

l'unità immobiliare è rappresentata all'Agenzia delle Entrate – ufficio

provinciale di Firenze – servizi catastali, del comune di Marradi, al

foglio di mappa n. 37, particella n. 214, subalterno n. 500, categoria A/

2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 177 mq. (v. All. C –

Visura);

2. appartamento adibito a civile abitazione, facente parte di un fabbricato

più ampio, composto da piano primo e seminterrato, in comune di

Marradi, Via cesare Battisti 13;

l'unità immobiliare è rappresentata all'Agenzia delle Entrate – ufficio

provinciale di Firenze – servizi catastali, del comune di Marradi, al

foglio di mappa n. 37, particella n. 214, subalterno n. 501, categoria A/



2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 180 mq. (v. All. C – Visura);

3. appartamento adibito a civile abitazione, facente parte di un fabbricato più ampio, composto da piano terra e piano seminterrato, in comune di Marradi, Via cesare Battisti 15;

l'unità immobiliare è rappresentata all'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Firenze – servizi catastali, del comune di Marradi, al foglio di mappa n. 37, particella n. 211, subalterno n. 501, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 123 mq., aree scoperte 18 mq (v. All. C – Visura);

4. terreno agricolo adiacente al bene 5., in comune di Marradi, Via cesare Battisti 13;

il terreno è rappresentato all'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Firenze – servizi catastali, del comune di Marradi, al foglio di mappa n. 37, particella n. 346, categoria Seminativo arborato, classe 1, superficie 08 are 10 ca, reddito dominicale € 4,35 L. 8.424, reddito agrario € 2,72 L. 5.265 (v. All. C – Visura);

5. piccolo edificio staccato dal corpo di fabbrica principale adibito a serra, composto da piano terra, in comune di Marradi, Via cesare Battisti 13;

l'unità immobiliare è rappresentata all'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Firenze – servizi catastali, del comune di Marradi, al foglio di mappa n. 37, particella n. 212, subalterno n. 500, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale 37 mq., indicato come bene comune censibile (v. All. C – Visura);



I confini della proprietà immobiliare sono: via Cesare Battisti, eredi  
xxxx, via San Benedetto, s.s.a..

Dagli accertamenti effettuati si conferma la presenza delle piante  
catastali delle unità immobiliari (v. All. D – piante catastali), la  
corrispondenza tra la planimetria e lo stato di fatto.

I dati catastali sopra riportati sono corrispondenti a quelli indicati  
nell'atto di pignoramento.

L'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato.

Si segnala che:

- il bene 3. foglio 37 particella 211 subalterno 501 è graffato  
(unito) alla particella 213 subalterno 504 ed alla particella 214  
subalterno 504;
- il bene 5. foglio 37 particella 212 subalterno 500 è censito come  
bene comune censibile al servizio dei beni 1. e 2. (v. All. E –  
elenco destinazioni).

## **2) RIPORTARE GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono: reg. gen. n. 25334, reg. part.  
n. 18664 del 17/07/2015, a favore di xxxx e contro xxxx, sequestro preventivo  
del diritto di proprietà per la quota dell'intero (1/1).

## **3) INDICARE GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

i beni 1. 2. 3. 4. e 5. sono pervenuti alla parte debitrice per:

- atto di compravendita del 24/04/08, repertorio n. 17949, notaio xxxx  
(v. All. F – atto acquisto);

tutti i beni (1. 2. 3. 4. 5.) sono pervenuti alle venditrici della parte  
debitrice per:



• successione ex lege dal Signor xxxx, denuncia n. 98 Vol. 365,

registrata a Borgo San Lorenzo e trascritta presso la conservatoria di

Firenze il 15/04/1997;

• successione ex lege dalla Signora xxxx, denuncia n. 81 Vol. 399,

registrata a Borgo San Lorenzo e trascritta presso la conservatoria di

Firenze il 21/02/2005;

#### **4) DESCRIZIONE DEI BENI**

La Villa di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, presenta un impianto architettonico del XV secolo, costruita dalla famiglia Fabbroni di Marradi, ai tempi denominata “Villa degli Archioli” dovuto al nome della zona su cui sorgeva, successivamente acquistata dalla famiglia Ceroni di Marradi a cui deve il nome odierno e solo nell’ultimo decennio in possesso della debitrice.

Il 12 gennaio 1620 la famiglia Fabbroni fece effettuare un inventario dei possedimenti a Marradi da parte del Cancelliere Manetto Berti che descriveva l’attuale “Villa Ceroni” in questo modo: “... e seguitando per la medesima strada, arrivati alla casa di messer Giannotto del sig.Luca Fabroni posta alla fine del Castello di Marradi verso Firenze venendo per la medesima strada del magazzino e nell’arrivare del principio di essa fu visto essere fondato nella strada maestra una muraglia con una strada sopra di essa larga 3 braccia e lunga 75, a sdrucchiolo, con cordoni di pietra a ogni braccio, fatta anticamente per andare a quella casa e solo per inizio di essa ed entrati in detta casa si entrò in un cortile sopra la porta del quale fu vista un’Arme antica ... e si arrivò alla casa di messer Giannotto, che fu vista assere antica



*e ridotta alla moderna, con buoni appartamenti, giardino, fonte, peschiera et altro e con una colombaia sopra. Alta anzi di torre intonacata di nuovo ...”*

Il compendio immobiliare da stimare è ubicato nel Comune di Marradi in via Cesare Battisti n. 13 e 15.; situato nella zona nord ed est di quella che era originariamente la villa, comprende interamente: la porzione a nord che affaccia su via Cesare Battisti al n.c. 13 (v. All. G. - Foto n. 1 e 2), sulla corte principale (v. All. G. - Foto n. 3 e 4) comune a tutto il nucleo, sulla corte tergale (v. All. G. - Foto n. 5) comune ai soli beni 1. e 2. e parte della porzione ad est che affaccia esclusivamente sul giardino tergale esclusivo (v. All. G. - Foto n. 6) e rimane in adiacenza e collegata internamente alla porzione nord (v. All. G. - Foto n. 7) e ad altre porzioni del nucleo.

La struttura portante è in muratura, il tetto a falde in legno e piastrelle, i solai intermedi sono in parte in legno e piastrelle e parte con volte in mattoni.

Esternamente la porzione di edificio è intonacato a civile e tinteggiato di giallo per la maggior parte ad eccezione di alcune fasce che demarcano il piano terra dall'interrato, il tetto è coperto con coppi e tegole.

Il compendio immobiliare da stimare è suddiviso in n. 3 appartamenti (1. 2. 3.), una serra (5.) di uso comune ai beni 1. e 2., porzioni di resede comune (p.lla 215, p.lla 214 sub 502, p.lla 446 sub 500, p.lla 213 sub. 501) ed un terreno (4. - p.lla 346) adiacente al resede comune p.lla 446 sub. 500 (v. All. H1 – Schema lotti).

Il bene 1. è situato al piano terra del n.c. 13 (v. All. H1 – Schema lotti e All. H2 – rilievo), dal portone di ingresso in legno ad arco con rivestimento in pietra e stemma in pietra (v. All. G. - Foto n. 8), si accede al disimpegno comune contraddistinto alla P.lla 214 Sub. 502 (comune ai beni 1. e 2.) (v. All.



G. - Foto n. 9), inoltre è presente una porta interna che da accesso al bene 3.

(v. All. G. - Foto n. 10).

Il disimpegno comune è pavimentato in cotto, la scala è rivestita in pietra levigata con pareti intonacate e tinteggiate di bianco, soffitto in incanniccato e gesso tinteggiato di bianco, è presente l'impianto elettrico ma non l'impianto di riscaldamento (v. All. G. - Foto n. 11 e 12).

In fondo al disimpegno comune si trovano: una porta che da accesso diretto al resede e serra comuni (p.lla 446 sub 500 e p.lla 212 sub 500), un piccolo ripostiglio comune nel sottoscala e le scale per l'accesso al piano primo (v. All. G. - Foto n. 13).

Sulla destra del corridoio comune troviamo 3 porte che accedono al bene 1., l'ingresso principale (v. All. G. - Foto n. 14) sul corridoio centrale dell'appartamento (v. All. G. - Foto n. 15) con decorazioni al soffitto (v. All. G. - Foto n. 16, 17 e 18), a destra del quale troviamo 3 camere (v. All. G. - Foto n. 19, 20 e 21) con decorazioni alle pareti ed al soffitto (v. All. G. - Foto n. 22, 23, 24, 25 e 26), a sinistra troviamo 2 camere con volte a mattoni, la prima intonacata (v. All. G. - Foto n. 27) e la seconda con mattoni a vista (v. All. G. - Foto n. 28 e 29) e un ripostiglio esclusivo in porzione della terza stanza (v. All. G. - Foto n. 30), oltre all'unico bagno dell'appartamento con rivestimento in ceramica (v. All. G. - Foto n. 31), è inoltre presente un locale cantina al piano seminterrato.

L'appartamento è interamente pavimentato in cotto posato a spina di pesce con cornice, gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo (v. All. G. - Foto n. 32), ad eccezione di due infissi in alluminio vetro singolo di mediocre fattura (v. All. G. - Foto n. 33 e 34), le pareti ed i soffitti delle camere a



sinistra del corridoio non presentano tracce di decorazioni ma sono tinteggiate di bianco (v. All. G. - Foto n. 35).

L'impianto elettrico, presente è a norma.

Sono presenti radiatori in ghisa (v. All. G. - Foto n. 36), non è stato possibile individuare la posizione della caldaia.

Il bagno è a norma.

Il piano primo (2.) è composto da: piccolo ingresso con pavimento in cotto posato a spina di pesce, pareti e soffitto decorate (v. All. G. - Foto n. 37), grande salone con pavimento in mattonelle esagonali, pareti e soffitto interamente decorati (v. All. G. - Foto n. 38, 39, 40 e 41), una camera con pavimento in cotto posato a spina di pesce e pareti e soffitto interamente decorati (v. All. G. - Foto n. 42, 43 e 44) ripostiglio esclusivo con pavimento in cotto posato a spina di pesce con pareti e soffitti tinteggiati di bianco (v. All. G. - Foto n. 45), una seconda camera con pavimento in cotto posato a spina di pesce e pareti e soffitto interamente decorati (v. All. G. - Foto n. 46 e 47), la cucina con pavimento in graniglia e pareti e soffitto decorati (v. All. G. - Foto n. 48), il bagno (v. All. G. - Foto n. 49) con accesso dalle due camere con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati, è inoltre presente un locale cantina al piano seminterrato.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, quelli interni sono in legno, tutti da restaurare.

L'impianto elettrico, presente non è a norma.

L'impianto di riscaldamento è presente con radiatori in ghisa, non è stato possibile individuare la posizione della caldaia.

Il bagno non è a norma per la posizione dei sanitari.





Il bene 3., con ingresso dal numero civico 15 (v. All. G. - Foto n. 50), tramite un disimpegno comune (v. All. G. - Foto n. 51) ad altre proprietà non oggetto del presente procedimento, è formato da un primo piccolo disimpegno (v. All. G. - Foto n. 52) che da accesso diretto all'unica camera (v. All. G. - Foto n. 53), al bagno (v. All. G. - Foto n. 54) e ad un altro disimpegno di passaggio con una nicchia in cui è posta una statua (v. All. G. - Foto n. 55), da qui si accede ad un piccolo ripostiglio tramite alcuni gradini (v. All. G. - Foto n. 56 e 57) ed alla cucina con camino (v. All. G. - Foto n. 58 e 59) e alla grande sala con il soffitto a volta contornato da archi interamente decorato (v. All. G. - Foto n. 60 e 61); dalla sala è possibile uscire nel giardino esclusivo (v. All. G. - Foto n. 62 e 63). E' presente inoltre una cantina al piano seminterrato.

Dalla cucina è possibile accedere alla loggia esterna non rifinita (v. All. G. - Foto n. 64) con pavimento in cemento battuto.

I pavimenti dei disimpegni, della camera e della cucina sono in graniglia, quello del bagno è in ceramica come il rivestimento, quello della sala è in cotto posato a spina di pesce.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (v. All. G. - Foto n. 65).

Le pareti ed i soffitti, ad eccezione della sala, sono tinteggiati di bianco.

L'impianto elettrico non è a norma.

Sono presenti i radiatori in ghisa (v. All. G. - Foto n. 66), ma non è stato possibile individuare la caldaia.

Il terreno agricolo (4.) si trova in posizione rialzata di circa 1,50 mt rispetto alla sede stradale di via San Benedetto (v. All. G. - Foto n. 67 e 68),



presenta un fondo inerbito e diverse alberi di alto fusto (v. All. G. - Foto n. 69).

La serra (5.) è realizzata con struttura portante in muratura, tetto a falda singola in legno e tavelloni, è composto da un unico vano (v. All. G. - Foto n. 70 e 71) da cui vi si accede da un portone (v. All. G. - Foto n. 72), sono presenti infissi in legno e vetro singolo sulla maggior parte di un lato lungo (v. All. G. - Foto n. 73 e 74), il pavimento è in cemento battuto, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, il soffitto è rustico (v. All. G. - Foto n. 75).

E' privo di tutti gli impianti, ad esclusione di un piccolo camino per il riscaldamento invernale.

Lo stato di manutenzione generale non è stimabile in quanto misto tra incuria e mancate ristrutturazioni avviate in anni precedenti e non terminate.

Al bene 1. mancano le finiture alle pareti e soffitti, qualche porta interna e la sostituzione/restauro degli infissi esterni.

Il bene 2. non è stato ristrutturato e porta alcuni segni di degrado strutturale, totalmente da rifare gli impianti e la sostituzione/restauro degli infissi esterni.

Il bene 3. seppur in condizioni migliori dei precedenti ha bisogno di un generale rinnovamento e della sostituzione degli impianti e la sostituzione/restauro degli infissi esterni.

Il bene 5. presenta dei segni di intervento ma abbisogna ancora di manutenzione straordinaria per la sostituzione/restauro degli infissi esterni, l'eliminazione dell'umidità di risalita/contatto.

Dagli elaborati grafici in possesso, risultano circa 445,00 mq di superficie calpestabile, circa 13,00 mq di loggia, resedi esclusivi di circa



225,00 mq, ingresso e disimpegni comuni per circa 32,5 mq, resedi comuni per circa 448,00 mq, terreno agricolo di circa 850 mq.

In definitiva, dalla stima a vista che lo scrivente ha potuto effettuare, il fabbricato non risulta abitabile se non a seguito di opere di completamento per i beni 1. 3. e 5. e di risanamento conservativo per il bene 2..

Alienabile in toto il bene 4..

#### **5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Il bene all'attualità è libero, non può essere occupato per la mancanza di arredi per il bene 3. e l'incompleta ristrutturazione per i beni 1. e 2..

#### **6) FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Da ricognizione non esistono formalità a carico dell'acquirente.

#### **7) GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame della certificazione in atti rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Firenze – servizio di pubblicità immobiliare, sui beni di cui trattasi risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

per i beni 1. 2. 3. 4. 5.:

- **trascrizione r.g. n. 21649, r.p. n. 14186 del 27/05/2008**, atto di compravendita a favore di xxxx e contro xxxx, per la quota dell'intero;

per i beni 1. 2. 4. 5.:

- **iscrizione r.g. n. 21651, r.p. n. 4342 del 27/05/2008**, ipoteca volontaria a favore di xxxx e contro xxxx, per la quota dell'intero;

per i beni 1. 2. 4. 5.:

- **annotazione r.g. n. 27129, r.p. n. 4373 del 27/07/2010**, erogazione a saldo a favore di xxxx e contro xxxx, per la quota dell'intero;

per i beni 1. 2. 3. 4. 5.:



• **trascrizione r.g. n. 25334, r.p. n. 18664 del 17/07/2015**, ordinanza di sequestro conservativo a favore di xxxx e contro xxxx, per la quota dell'intero;

Si allega sotto la lettera I – ispezione ipotecaria; ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente CTU in data 29/12/2018.

## **8) GESTIONE CONDOMINIALE**

Non è presente gestione condominiale e/o spese condominiali.

## **9) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Dall'accesso agli atti del Comune di Marradi, in data 27/10/2018, sono emersi i seguenti titoli edilizi e urbanistici:

- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 159/83 del 31/08/1983;
- DIA prot. 1498 del 16/02/2010 con fine lavori parziale del 29/03/2013;
- SCIA n. 17/2013 del 15/04/2013;

Si allegano sotto la lettera “L – permessi” la documentazione recuperata presso l'ufficio tecnico.

Lo strumento urbanistico comunale identifica la zona di sedime del bene (1. 2. 3. 4. 5.) come “ZONA A – SOTTOZONA A1”, l'immobile ed il terreno sono schedati come di particolare interesse storico, architettonico, artistico, ambientale con categoria di intervento possibile nell'allegato A alla Norme Tecniche di Attuazione.

Non sono presenti pratiche per richieste di condono.

Non è stato possibile reperire attestati di agibilità/abitabilità.

Per il terreno si allega sotto la lettera M il Certificato di Destinazione Urbanistica.



## 10) VALORE DELL'IMMOBILE

Superfici da stimare:

- Appartamento piano terra lotto 1 (Superficie Lorda Commerciale)

mq 133,50 100% mq 133,50

- Cantina piano seminterrato lotto 1 (Superficie Lorda Commerciale)

mq 79,50 60% mq 47,70

- Ripostiglio sottoscala + ricovero attrezzi (Superficie Lorda Commerciale) mq 2,50 20% mq 0,50

- Serra piano terra bene 5. (Superficie Lorda Commerciale)

mq 20,00 20% mq 4,00

- Resede comune al lotto 2 (Superficie Lorda Commerciale)

mq 220,00 5% mq 11,00

**TOTALE LOTTO 1 mq 196,70**

- Appartamento piano primo lotto 2 (Superficie Lorda Commerciale)

mq 141,00 100% mq 141,00

- Cantina piano seminterrato lotto 2 (Superficie Lorda Commerciale)

mq 49,50 60% mq 29,70

- Ripostiglio sottoscala + ricovero attrezzi (Superficie Lorda Commerciale) mq 2,50 20% mq 0,50

- Serra piano terra bene 5. (Superficie Lorda Commerciale)

mq 20,00 20% mq 4,00

- Resede comune al lotto 1 (Superficie Lorda Commerciale)

mq 220,00 5% mq 11,00

**TOTALE LOTTO 2 mq 186,20**

- Appartamento piano terra lotto 3 (Superficie Lorda Commerciale)



		mq	96,00	100%	mq 96,00
		• Cantina piano seminterrato lotto 2 (Superficie Lorda Commerciale)			
		mq	39,00	60%	mq 23,40
		• Loggia esclusiva (Superficie Lorda Commerciale)			
		mq	17,00	35%	mq 5,95
		• Resede esclusivo (Superficie Lorda Commerciale)			
			fino a 100 mq	10%	mq 10,00
			da 100 mq a 225 mq	2%	mq 2,50
		<b>TOTALE LOTTO 3</b>			<b>mq 137,85</b>
		• Terreno agricolo (Superficie Lorda Commerciale)			
		mq	850,00	100%	mq 850,00
		<b>TOTALE LOTTO 4</b>			<b>mq 850,00</b>
		La valutazione del compendio immobiliare da stimare per la ricerca del			
		più probabile valore di mercato all'attualità è stata effettuata cercando i valori			
		di mercato di immobili simili per dimensioni e posizione, tramite:			
		• indagine esperita dallo scrivente presso la Conservatoria di Firenze che			
		ha dato esito negativo;			
		• metodo del confronto di mercato, prendendo in esame offerte di			
		compravendita presso i maggiori siti (Immobiliare.it, Casa.it,			
		Tecnocasa.it, case.trovit.it, Idealista.it, etc.), presso agenzie			
		immobiliari e professionisti esperti nel settore, applicando			
		un'opportuna riduzione in quanto transazioni non concluse;			
		• sito osservatorioimmobiliare.it il quale riporta una media della			
		quotazioni immobiliari, nell'arco temporale di 180 gg, per il Comune			
		di Marradi pari a 1.027,00 €/mq;			
		22			





- lotto 1: 196,70 mq x €/mq 1.140,00 = € 224.238,00

- lotto 2: 186,20 mq x €/mq 900,00 = € 167.580,00

- lotto 3: 137,85 mq x €/mq 1.080,00 = € 148.878,00

- Terreno 850,00 mq x €/mq 5,00 = € 4.250,00

Valore di mercato € **544.946,00**

### **11) VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore a base d'asta sarà ottenuto riducendo il valore di mercato dall'assenza della garanzia per vizi e i meccanismi d'asta individuati nel 10% e corrispondenti a € 54.494,60.

Non si riscontrano ulteriori adeguamenti: lo stato d'uso e manutenzione è stato considerato precedentemente, il possesso è esercitato dall'esecutato, non sono presenti spese condominiali insolute e/o vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

€ **490.451,40** (ottenuto con riduzione del 10% rispetto al valore di mercato).

### **12) BENE NON APPETIBILE**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, non risultano motivi ostativi alla vendita dei lotti 3 e 4 nel mercato.

Per i lotti 1 e 2 si rileva che:

- il bene 5., consistente nella serra per una superficie ragguagliata di mq 8,00 (4,00+4,00), definito come bene comune censibile assegnato ai lotti 1 e 2 ciascuno nella ragione di 1/2;

valore complessivo 8,00 mq x 900,00 €/mq € 7.200,00

e per quota (1/2) 4,00 mq x 900,00 €/mq € 3.600,00

- il ricovero attrezzi per una superficie ragguagliata di mq 2,00 (1,00+1,00), definito come bene comune non censibile assegnato ai





	lotti 1 e 2 ciascuno nella ragione di 1/2;	
	valore complessivo 2,00 mq x 900,00 €/mq	€ 1.800,00
	e per quota (1/2) 1,00 mq x 900,00 €/mq	€ 900,00
	• il resede comune per una superficie ragguagliata di mq 22,00	
	(11,00+11,00) definito come bene comune non censibile assegnato ai	
	lotti 1 e 2 ciascuno nella ragione di 1/2;	
	valore complessivo 22,00 mq x 900,00 €/mq	€ 19.800,00
	e per quota (1/2) 11,00 mq x 900,00 €/mq	€ 9.900,00
	Lo scrivente ritiene che non possano essere divisi, in virtù della	
	tipologia architettonica del fabbricato che negli ampi spazi verdi intorno si	
	pregia, della specifica forma del resede che diviso equamente renderebbe non	
	fruibile una, se non addirittura entrambe le parti.	
	Quanto al disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3	
	giugno 1940, n. 1078, lo scrivente esclude l'applicazione di tale normativa in	
	quanto l'oggetto stimato non rientra nella casistica pertinente.	
	<b>9bis) <u>REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA</u></b>	
	Non è stato possibile individuare il regime impositivo per la varietà dei	
	lotti presenti, per le variabili nel campo delle agevolazioni fiscali e per	
	l'incertezza nell'ambito dei decreti in approvazione da parte del governo.	
	<b>13) <u>FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI</u></b>	
	Vista la consistenza e la natura del compendio immobiliare si ritiene di	
	procedere alla formazione di lotti di n. 4 lotti, divisi come segue:	
	1. Abitazione a piano terra e seminterrato P.lla 214 Sub 500;	
	2. Abitazione a piano primo e seminterrato P.lla 214 Sub 501;	
	3. Abitazione a piano terra e seminterrato P.lla 211 Sub 501	
	25	



unita a P.lla 213 sub 504 e P.lla 214 Sub 504;

4. terreno agricolo P.lla 346;

Il tutto come meglio descritto ed evidenziato nell'allegato M – Lotti e graficamente nell'allegato H1 – Schema lotti.

Sono altresì fascicolati gli allegati richiamati.

Lastra a Signa, 31 dicembre 2018

Il C.T.U.

Geom. Luca Grillo

