

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE****TERZA SEZIONE CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 260/2022 DEL RUOLO GENERALE**

\*\*\* \*\*

**PROMOSSA DA:** XXXXXXXXXXX XXX XXX

**CONTRO:** XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXX

**GIUDICE ESECUTORE:** Dott.ssa Giovanna Mazza

**C.T.U.** arch. Anna D'Alfonso

**RINVIO UDIENZA:** 26/09/2023

\*\*\* \*\*

**PREMESSA**

Con ordinanza del 19/12/2022, la dott.ssa Laura D'Amelio, in qualità di Giudice Istruttore nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare n. 260/2022, nominava la sottoscritta, dott. Arch. Anna D'Alfonso, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4672, con studio in Firenze, viale Corsica n.5r, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, ponendo il seguente 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 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 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 190, n. 1078;

**13.** (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;

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

**15.** (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).

**16.** (13.) effettuare 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 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.**

**17. (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 c.p.c..

\*\*\*\*\*

A tal fine,

dopo aver provveduto:

- a prendere visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti;
- ad accertare la situazione urbanistica e catastale effettuando ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto Guidi e l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze;
- ad effettuare, previa comunicazione a mezzo raccomandata, apposito sopralluogo in data 01 febbraio 2023, congiuntamente al custode nominato (Isveg s.r.l.), per rilevare le dimensioni e le caratteristiche del bene esecutato, farne riprese fotografiche per riscontrarne le corrispondenze con gli elaborati grafici ufficiali;
- a valutare gli aspetti positivi e negativi che influiscono sul valore di stima del bene immobile (visuale, luminosità e prospetto);
- ad esaminare attentamente la situazione dell'immobile sia dal lato costruttivo che di manutenzione, sia da quello di ubicazione, suscettività e disponibilità;

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, la sottoscritta espone quanto segue:

**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**

I beni oggetto di pignoramento sono così descritti a pagina 4 dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, allegato agli atti del procedimento:

**a) Identificazione del bene.**

*“immobili così catastalmente identificati:*

COMUNE	SEZIONE URBANA	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CONS.
CERRETO GUIDI (FI) C529	-	F	28	498	304	A/3	5,0 vani
INTESTATARI:						DIRITTO:	
[ ]						Proprietà 1/2 in separazione di beni	
[ ]						Proprietà 1/2 in separazione di beni	

L'identificazione del bene risulta esatta nell'atto di pignoramento.

**b) Dati catastali e confini**

Il bene oggetto di stima è identificato, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, Comune di Cerreto Guidi:

**Appartamento:**

Foglio 28, Particella 498 Subalterno 304, Categoria A3, Classe 2, Vani 5,

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n.49 - Piano 1

Dati di superficie: Totale: 95 m2 Totale escluse aree scoperte: 95 m2

Rendita euro 464,81;

Quanto sopra risulta intestato a:

1. **XXXXXXXX XXXXXXXX** (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a VINCI (FI) il 26/07/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nata a LUCCA (LU) il 26/01/1969

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.



CONFINI DELL'APPARTAMENTO:

Parti condominiali, proprietà XXXXX, proprietà XXXXXX XXXXXXXXX, s.s.a.

È stata accertata l'esatta corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel certificato ipo catastale, a firma del dott. XXX XXXX XXXXXXXXX.

d) Corrispondenza planimetrie. (ALLEGATO A)Appartamento

La planimetria dell'appartamento risulta depositata in data 22 aprile 1994.

La stessa corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione della carenza di rappresentazione di un camino in muratura realizzato nel locale soggiorno.

Pertanto: la planimetria e i dati catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

È stata rilevata esatta corrispondenza tra gli intestatari catastali e i soggetti eseguiti, identificati nella sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX e nel sig. XXXXXX XXXXXXXXX.

**QUESITO 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.....)**

Pignoramento immobiliare trascritto a Pisa il 3 ottobre 2022 al Reg. Part. N.14476.

Descrizione:

**1.** *In Comune di Cerreto Guidi,*

*quota 1/2 di proprietà della signora XXXXXXXXX XXXXXXXXX*

*quota 1/2 di proprietà del sig. XXXXXX XXXXXXXXX*

*coniugi in regime di separazione dei beni:*

**1.1** *abitazione di tipo economico censita al NCEU al foglio 28, particella 498, sub. 304, vani 5, cat. A/3.*



L'Atto di pignoramento riguarda la piena proprietà dell'unità immobiliare.

**QUESITO 3) indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

*Estremi Atto di Provenienza (ALLEGATO L)*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto all'attuale proprietà in forza:

- dell'atto privato di compravendita contro il SIG. XXXXXX XXXXXXXX, ed a favore dei SIGG.RI XXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX, acquirenti di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, autenticato dott. Leonardo Ruta, Notaio in Fucecchio, del 22.12.2006, rep. n. 118.017, registrato a Empoli il 05.01.2007 al n.181/1T e trascritto a Pisa il 11.01.2007 al n. 431 di reg. part.
- della scrittura privata per rettifica dei dati catastali, Repertorio N.144.944 Raccolta N.42.332, autenticata dal dott. Leonardo Ruta, Notaio in Fucecchio, il 30 luglio 2021, registrato a Firenze il 05/08/2021 al n.36162 serie 1T, trascritto a Pisa il 06/08/2021 al reg. gen. 17716 e reg. part. 12546.

**QUESITO 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, (omissis)...**

L'unità immobiliare di cui trattasi è situata in Comune di Cerreto Guidi (FI), in via Giacomo Matteotti n.49, loc. La Fornace.

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato identificabile come "mini-condominio", di vetusta costruzione e completamente ristrutturato a metà degli anni Ottanta. L'edificio



si eleva su due piani fuori terra, ed ha accesso da via Giacomo Matteotti n.49, attraverso un cancello carrabile che si apre su un vialetto interno e un piazzale di altra proprietà, gravati da servitù di passo pedonale e carrabile (le aree sono indicate in colore giallo nell'atto di provenienza (ALLEGATO I).

La struttura portante dell'intero fabbricato è di tipo misto (muratura e cemento armato). Le finiture sono di tipo civile. L'immobile e le aree scoperte circostanti sono ben curate e in buono stato di manutenzione. L'edificio non è provvisto di ascensore.

Si accede all'appartamento per il tramite di due rampe di scale esterne e una terrazza, entrambe di altra proprietà, e anch'esse gravate da servitù di passo.

Le facciate esterne presentano finiture parzialmente ad intonaco civile e parzialmente a cemento tinteggiato. Le pavimentazioni esterne sono in cotto e il vialetto d'accesso è pavimentato a pietra.

**Descrizione appartamento. (ALLEGATO C: Rilievo grafico e Allegato D: Documentazione fotografica).**

Il quartiere oggetto di stima è ubicato al piano primo, a sinistra di chi guarda la facciata principale dell'edificio. Lo stesso è costituito da ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, oltre disimpegno, ampio bagno e ripostiglio, per una superficie utile pari a circa mq.84,00 e altezza di ml.2,95.

Si accede all'u.i. tramite la porta/finestra del soggiorno, con affaccio sulla terrazza di altra proprietà. Un ingresso di servizio è invece situato, sempre nel locale soggiorno, con accesso da un piccolo disimpegno di altra proprietà.

Il quartiere a tutt'oggi si presenta in ottimo stato di manutenzione.

I pavimenti dell'intero alloggio sono in cotto (zona giorno) e in parquet (zona notte). Il bagno risulta ben rifinito con pavimenti e rivestimenti in ceramica, oltre ad inserti in marmo. Lo stesso è dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso.

Tutte le pareti dei locali dell'abitazione sono finite ad intonaco civile.

Le porte interne sono in tamburato di legno.



Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera e persiane esterne.

In sede di sopralluogo, la scrivente ha verificato le principali misure dei locali interni dell'appartamento, allo scopo di controllare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

### **Impianti.**

#### **Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico risulta funzionante e sostituito in corso di ristrutturazione. Lo stesso è dotato di quadro elettrico e interruttore salvavita.

#### **Impianto termico:**

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia installata in un piccolo locale tecnico al piano terra, e radiatori in alluminio.

Il locale tecnico è costituito da un unico vano con accesso dal piano terra, di forma rettangolare (dimensioni in pianta ml.4,65x1,70) di altezza pari a ml.2,00.

#### **Fornitura acqua:**

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la medesima caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento.

La fornitura di acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.

\*\*\*\*\*

**NOTA:** Durante il sopralluogo non è stata consegnata alla scrivente alcuna Certificazione di Conformità degli impianti sopra descritti.

### **Utilizzazione prevista dallo Strumento urbanistico:**

L'utilizzazione prevista per l'unità immobiliare è di tipo residenziale.

Secondo il Piano operativo del Comune di Cerreto Guidi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 27 dicembre 2021, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 27/05/2022 avente oggetto "Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale del Comune di Cerreto Guidi adottati con del.



C.C. n. 2 del 28/02/2019 e definitivamente approvati con deliberazione n. 66 del 27/12/2021, l'edificio *de quo* ricade nel "Tessuto urbano prevalentemente residenziale" - B1 consolidato - Percorso protetto in ambito urbano. Più in particolare è rappresentato nella tavola C2-01 CER\_capoluogo.pdf – "Assetto del territorio urbano". L'area è compresa tra quelle soggette a vincolo paesaggistico per decreto, DM 25 luglio 2018.

**QUESITO 5) "provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento (...). Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone (...). 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;"**

Il bene risulta in carico a

1. **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXX**
2. **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXX**

come da atto privato di compravendita e successiva rettifica, entrambi indicati nella risposta al quesito n.3. **(ALLEGATO I)**.

Ad oggi l'appartamento risulta occupato dagli esecutati, ivi residenti come da certificati di residenza allegati **(ALLEGATO F)**.

In data 23/08/2023 è stata inoltrata, all'Agenzia delle Entrate di Firenze, richiesta di ricerca di eventuali contratti di comodato o locazione in essere, protocollata il 14/02/2023 al n. 32249.

In data 15/09/2023 l'Agenzia delle Entrate ha risposto negativamente per non avere riscontrato presenza di alcun contratto di locazione sull'immobile oggetto di esecuzione.



**(ALLEGATO H).**

Alla data di sopralluogo della scrivente, l'unità immobiliare risultava utilizzata dai soggetti eseguiti.

**QUESITO 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ....:**

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, allegata agli atti ed alla quale si fa riferimento, riferisce che il bene di cui si tratta è di piena proprietà degli eseguiti.

Secondo la medesima certificazione notarile risultano:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa in data 28 marzo 2008 al n.1226 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A., contro i sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno.
- Trascrizione di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa del 3 ottobre 2022 al n.14476 di formalità a favore di XXXXXXXXX SPV srl, e contro i sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, come riportato anche al successivo punto 7 del quesito.
- **Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.**

L'immobile non è costituito in condominio.

- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa**



**coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**

Gli esecutati sono tra loro coniugati in regime di separazione dei beni.

- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione**

Nessuno.

**QUESITO 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (...), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; (...) 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;**

Dagli accertamenti al ventennio presenti in Atti, la posizione dei beni risulta la seguente:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa in data 28 marzo 2008 al n.1226 di formalità a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA E LIVORNO S.P.A., contro i sig.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno.
- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE presso la Conservatoria dei R.R.II. di Pisa del 3 ottobre 2022 al n.14476 di formalità a favore di XXXXXXXXXXX SPV srl, e contro i sig.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno.

Dall'aggiornamento del Certificato ventennale eseguito dalla scrivente in data 31.01.2024, non risultano altre formalità a carico degli Esecutati in riferimento



all'immobile pignorato (**ALLEGATO H**).

**Oneri di cancellazione a carico della procedura**

**a) Annotamento per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento**

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ 35,00
<b>Totale</b>	<b>€ 294,00</b>

**b) Annotamenti per Cancellazione di iscrizione ipotecaria**

(ipoteca volontaria) € 35,00

**TOTALE a) + b) = € 329,00**

**QUESITO 8) 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 (...), l'eventuale**  
esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- Trattandosi di immobile non costituito in condominio, non sono presenti bilanci consuntivi e/o previsionali di spese fisse, pertanto non è possibile verificare l'importo annuo delle spese di gestione.
- Ad oggi non si rilevano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**QUESITO 9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, (...).**

**Situazione urbanistica**

**(ALLEGATO B: estratto elaborati tecnici Pratiche Edilizie)**

L'unità immobiliare è porzione di un più ampio fabbricato di vetusta fattura, soggetto a completa ristrutturazione nell'anno 1985.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- **concessione edilizia n.1319 del 14/04/1986 – Pratica n.158/1985**



**presentata il 02/10/1985:** Ristrutturazione di edificio per civile abitazione e parziale trasformazione di locale artigianale in abitazione;

- **Pratica 165/1988 del 05/10/1988 - Variante alla concessione 1319/86** per modifiche interne ed esterne;
- **DIA 132/97 Prot. 9164 del 13/06/1997** per realizzazione di recinzione metallica del fabbricato con deposito fine lavori Prot. 014178 del 03/10/1998.
- **Concessione Edilizia n.173/98 del 27/10/1998 – Pratica edilizia n.42/98** per modifiche esterne e modifiche interne prevalentemente al piano terra;
- **Pratica 141/99 del 29/08/2000 - Variante alla concessione 173/98** per lievi modifiche esterne e modifiche interne al piano terra e primo;
- **DIA 88/2006 Prot. 4456 del 14/03/2006;** comunicazione inizio lavori Prot. 7248 del 05/05/2006, comunicazione fine lavori Prot. 15218 del 24/10/2007, per modifiche interne al piano sottotetto.

Non sono state reperite pratiche relative all'abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare.

**NOTA:** La rappresentazione dello stato di rilievo della DIA 88/2006, anche se riferita solo al piano sottotetto non oggetto di pignoramento, riporta le piante di tutti i piani dell'immobile. Nei suddetti grafici l'appartamento pignorato è rappresentato in maniera non conforme allo stato rilevato dalla sottoscritta CTU. Allo stesso modo lo stato dei luoghi non risulta conforme all'ultima Pratica Edilizia visionata e relativa alla Variante alla C.E. 173/98.

Il confronto tra quanto legittimato con l'ultima pratica edilizia (Tav. 2 della Variante in Corso d'Opera alla C.E. 173/98) - (**ALLEGATO B**) - ha permesso di verificare che:

1. La parete tra cucina e ripostiglio è stata demolita creando un unico ambiente cucina-pranzo;



2. La parete del soggiorno è lievemente avanzata rispetto a quella della cucina, creando un “dente” nel disimpegno;
3. Il ripostiglio tra le due camere è più piccolo, lasciando più spazio al disimpegno;
4. La porta di collegamento con la proprietà limitrofa è più piccola di quella rappresentata in progetto;
5. Il camino presente nel soggiorno non è rappresentato nel progetto;
6. L'altezza dei vani risulta pari a ml.3,00 mentre dal rilievo risulta un'altezza di circa 2,95 ml.

Le suddette difformità possono essere legittimate mediante il deposito di “**CILA Tardiva**” di cui si calcoleranno, nei capoversi successivi, i relativi costi.

Si fa presente che non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia ed urbanistica in merito alle parti comuni e sagoma del fabbricato e sulla rispondenza dello smaltimento delle acque reflue alle prescrizioni di progetto, normative e regolamenti comunali.

#### **RIEPILOGO SPESE PER CONFORMAZIONE UNITA' IMMOBILIARE**

1. Onorari tecnico per redazione e deposito Cila tardiva	€. 1.200,00
2. Sanzione	€. 1.000,00
3. <u>Diritti di segreteria</u>	<u>€. 50,00</u>

Spese stimate **€. 2.250,00**

Si segnala inoltre che non sono state reperite dichiarazioni di abitabilità/agibilità dei locali, pertanto si considerano i costi professionali per il deposito della relativa pratica, segnalando che eventuali ulteriori costi per dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state considerate.

Spese professionali per deposito dichiarazione di abitabilità/agibilità **€ 1.000,00**



**Totale spese per conformazione immobile € 3.250,00 + iva come e se dovuta**

Ulteriori lievi differenze dimensionali rientranti nei limiti di tolleranza non necessitano di alcun provvedimento in sanatoria.

#### Situazione catastale

La planimetria depositate all'Ufficio del Territorio è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto.

Ciò premesso, la sottoscritta ritiene che non vi siano, nell'unità immobiliare in oggetto, difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita. Pertanto la planimetria attuale e i dati catastali sopra indicati sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

**QUESITO 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. (...).**

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile, si ritiene utile formulare alcune considerazioni generali.

La seguente stima è riferita allo stato di fatto in cui si trova il bene in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio in cui si trova il bene e della zona in cui esso è ubicato.

Nel caso in oggetto si è ritenuto congruo determinare il valore di mercato del bene immobile adottando il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato individuando beni comparabili effettivamente compravenduti in tempi ravvicinati a quello della valutazione ed effettuando una stima su base mono parametrica, cioè basata sulla ricerca del valore a metro quadro.

Nella ricerca degli immobili di confronto si verificano indicatori economico-estimativi sia generali che specifici dell'immobile come: localizzazione (ubicazione geografica e/o



economica), tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing,...), destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ...), tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ...), tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni,...), dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi), forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta), caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.), livello del prezzo in relazione al ciclo immobiliare (tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione) e *filtering* (aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

I risultati ottenuti con il suddetto metodo sono in seguito messi a confronto con i prezzi a metro quadro forniti da:

- banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee;
- intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- compravendite effettivamente avvenute sul libero mercato;
- beni oggetto di esecuzione forzata (da privilegiare, come da indicazione del Giudice).

### **Valori rilevati tra gli immobili comparabili:**

#### **1. Unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata**

Dalla ricerca nelle aste aggiudicate di recente, non sono state rilevate unità immobiliari simili da poter comparare con quella oggetto di esecuzione immobiliare.

#### **2. Compravendite effettivamente avvenute sul libero mercato**

Dalla ricerca presso .....

- **Residenziale - Giugno 2022:**



Comune di **CERRETO GUIDI**

Zona OMI: **B2**

Immobile: **RES A02 95 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

Corrispettivo dichiarato: **98.168 € (compreso pertinenza)**

Pari a: €/mq € 1.033,34

- **Residenziale - Dicembre 2021**

Comune di **CERRETO GUIDI**

Zona OMI: **B2**

Immobile: **RES A03 77 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

Corrispettivo dichiarato: **125.000 € (compreso pertinenza)**

Pari a: €/mq € 1.623,37

- **Residenziale - Aprile 2021**

Comune di **CERRETO GUIDI**

Zona OMI: **B2**

Immobile: **RES A02 91 m<sup>2</sup>**

Quota trasferita **100%**

Corrispettivo dichiarato: **117.000 €**

Pari a: €/mq € 1.285,71

### **Media dei valori:**

$$\text{€/mq } (1.033,34+1.623,37+1.285,71)/3 = \underline{\underline{\text{€/mq } 1.314,14}}$$

### **3. Ricerca di mercato su annunci di vendita**

A seguito di un'accurata ricerca di mercato **effettuata presso operatori del settore immobiliare e agenzie immobiliari** è stato possibile individuare un annuncio di vendita di unità immobiliari appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

Pertanto, in questo caso, vengono utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i



dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Gli immobili individuati risultano i seguenti:

- Cecconi Immobiliare – rif.1500

In piacevole fabbricato di recente ristrutturazione, VENDIAMO APPARTAMENTO DI CARATTERE, di bel aspetto e piacevolmente rifinito al piano ultimo di 70 mq. L'abitazione provvista di colori sgargianti e finiture ricercate risulta piacevolmente rifinita ed è suddivisa in cucina-soggiorno, ripostiglio, bagno e camera matrimoniale.

Prezzo dell'immobile: **95.000,00 €**

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.357,00 €/m<sup>2</sup>

- Focus Immobiliare Empoli) Codice dell'annuncio 01-V000168

Cerreto Guidi, in zona residenziale con vista aperta sulle colline, appena fuori dal centro cittadino, proponiamo in vendita ampio appartamento posto al piano terra in eccellenti condizioni generali.

L'abitazione si compone di una zona giorno molto luminosa con salone, sala da pranzo con balcone e cucina a vista. Attraverso disimpegno, su cui troviamo anche l'accesso all'ampia terrazza frontale, si raggiungono tre camere e due bagni di cui uno con balcone.

Pertinenza esclusiva dell'appartamento è un garage di circa 20 mq. Ottima la struttura, ottima la suddivisione interna dei vani; molto capienti e luminosi gli spazi abitabili; eccellenti le condizioni generali tanto che non è necessario alcun intervento manutentivo.

Prezzo dell'immobile: **163.000,00 €**

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.417,00 €/m<sup>2</sup>

**Media dei valori rilevati tra i comparabili:**

$$\text{€/mq } (1.357,00 + 1.417,00) / 2 = 1.387,00 - 13\% = \underline{\underline{\text{€/mq } 1.206,69}}$$



Dalla media tra i valori rilevati sugli immobili comparabili si ottiene il seguente valore unitario:

(€/mq 1.314,14 + €/mq 1.206,69): 2 = €/mq 1.260,41,

arrotondato in **€/mq 1.260,00.**

**I valori di mercato forniti dall'OMI** per il primo semestre dell'anno 2023 risultano essere:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** FIRENZE

**Comune:** CERRETO GUIDI

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L
Box	NORMALE	650	900	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2000	L

In ragione delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene congruo applicare la media tra il valore ricavato dai comparabili e il valore massimo riportato dall'OMI.

Avremo quindi un valore finale al mq. pari a:

€/mq 1.260,00 (valore con metodo dei comparabili) + €/mq 1.550,00 (valore O.M.I.)/2

= **€/mq 1.405,20 arrotondato a €/mq 1.400,00**

pari al valore mediato cui basare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione.

\*\*\*



La **superficie commerciale dell'appartamento (virtuale/ragguagliata)** viene determinata mediante la somma delle superfici utili lorde dei locali di abitazione e degli spazi accessori alle quali vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- appartamento coefficiente 1 x mq 103 = mq 96,40

**Totale superficie commerciale appartamento = mq 96,40**

#### **VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO DA COSE O PERSONE**

Valore di stima mediato: **€. 1.400,00/mq.**

Pertanto si avrà:

€. 1.400,00/mq x mq. 96,40 = €. 134.960,00

A questo valore si dovranno sottrarre i costi stimati per la presentazione delle Pratiche edilizie come da Quesito punto 9 per cui si avrà (€. 134.960,00 - €. 3.250,00) = €.131.710,00

Arrotondato in **€. 131.700,00**

**che si ritiene il più probabile valore di mercato del bene immobile.**

Si precisa che la presente stima è comunque effettuata a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso.

#### **Quesito 11) PREZZO A BASE D'ASTA**

##### **PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE LIBERO**

Date le finalità oggettive del presente accertamento di stima, atto a formulare una realistica base d'asta per la vendita del lotto come sopra disposto, i parametri adottati sono riferiti ad una soglia minima che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati.

Riguardo al prezzo a base d'asta, per le giuste motivazioni indicate nel quesito, si ritiene congruo indicare una percentuale di riduzione pari al 10%, pertanto **il valore a base d'asta, per il bene considerato libero**, risulterà pari a:

€ 131.700,00 - 10% = 118.530,00 arrotondato in **€ 118.500,00**



**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE OCCUPATO**

Poiché il bene risulta libero, non si effettua la relativa stima.

**Quesito 12) APPETIBILITA' DEL BENE SUL MERCATO**

Riguardo al bene pignorato, si ritiene che lo stesso sia abbastanza appetibile sul mercato in quanto posizionato in zona residenziale, tranquilla e, comunque, non lontana dal centro storico del paese.

L'appartamento inoltre è situato in un contesto di verde privato e fa parte di un immobile con tipologia di villa plurifamiliare.

Tuttavia l'appetibilità potrebbe essere compromessa dall'assenza di spazi esterni di proprietà esclusiva e dagli accessi determinati da semplici diritti di passo attraverso altra proprietà.

**Specifiche in caso di vendita di quota di bene indiviso:**

La quota pignorata corrisponde all'intera proprietà dei beni oggetto di stima.

**Se il compendio pignorato può essere diviso in natura ...**

Il bene pignorato non può subire suddivisioni e/o frazionamenti.

**Quesito 13) REGIME IMPOSITIVO**

Il regime tributario per il trasferimento delle proprietà di cui all'oggetto della presente relazione risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

**QUESITO 14) RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI**

Trattandosi di un unico lotto non si provvede ad effettuare il riepilogo.

\*\*\*\*\*

Nel ringraziare la S.V.I. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n.26 pagine, oltre allegati, restando a disposizione per i chiarimenti, qualora ritenuti necessari.

Con osservanza

Firenze li 31/01/2024

IL C.T.U.

Arch. Anna D'Alfonso



**ALLEGATI:**

- ALLEGATO A: Documenti catastali: Estratto di Mappa, Visura e Planimetria
- ALLEGATO B: Copia per estratto di elaborati Tecnici Pratiche Edilizie depositate.
- ALLEGATO C: Restituzione grafica del Rilievo dimensionale eseguito in fase di accertamento peritale.
- ALLEGATO D: Documentazione fotografica
- ALLEGATO E: Raccomandate per comunicazione ricevimento incarico
- ALLEGATO F: Certificati di residenza
- ALLEGATO G: Risposta Agenzia delle Entrate per affitto immobile
- ALLEGATO H: Aggiornamento certificato ventennale
- ALLEGATO I: Copia Atto di provenienza e successiva rettifica
- SCHEDA RIEPILOGATIVA

