

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione **N. 470/2019**
G.E. Dott. Laura D'AMELIO

procedente: [REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]

PROSSIMA UDIENZA IL 22/03/2022

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Laura SARTO nato a Firenze, il 08 ottobre 1968, (C.F. SRTLRA68R48D612K), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4172/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Sesto Fiorentino via Gramsci n.187 tel. e fax 055/4599388, è stato nominato C.T.U. nell'udienza del 04/02/2020, e con giuramento in data 05/02/2020, gli sono stati posti i 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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni)



della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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 10. 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;12 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);



RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che gli sono stati posti ha redatto la presente relazione.

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;

Risposta al quesito 1:

- **Beni oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato pluripiano posto nel comune di Vicchio Località Caselle, Via Padule [REDACTED] piano secondo/sottotetto.

- **Confini:**

Parti condominiali su più parti, s.s.a.

- **Identificazione catastale**

Al catasto fabbricati del comune di Vicchio il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla sig.ra [REDACTED] nata a Firenze (FI) il 13/03/1951 C.F. [REDACTED] per l'intero, ed è descritto nel foglio [REDACTED], particella 86 sub. 4 Frazione Padule snc piano 2, categoria A/5, Classe 3, vani 4, sup. catastale m² 75, rendita catastale €. 144,61. Si precisa che la sig.ra [REDACTED] risulta deceduta in data 03/04/2021 e che alla data odierna non risultano presentate né denuncia di successione né domanda di voltura.

La planimetria catastale risulta non essere pienamente conforme allo stato dei luoghi per la presenza in planimetria di un vano di comunicazione posto tra la camera e il ripostiglio che alla data del sopralluogo appare tamponata.



Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. 30669 del 22/06/1984 derivata da FRAZIONAMENTO dell'originaria maggiore consistenza n.32648/95 del 22/06/1984.

Corrispondenza con il pignoramento

- I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 10/10/2019 Reg. Part. [REDACTED] corrispondono alla identificazione catastale del bene pignorato.

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.....);

Risposta al quesito 2:

Estremi degli atti di pignoramento:

Trascrizione Reg. part. [REDACTED] del 10/10/2019 – Firenze – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 12/09/2019 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Siena c.f. [REDACTED] nata a Firenze (FI) il 13/03/1951 C.F. [REDACTED] per l'intero sul seguente bene:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio foglio [REDACTED], particella 86 sub. 4, categoria A/5 abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 4 vani, Via Padule [REDACTED] piano 2.
"IN DATA 07/07/2019 VENIVA NOTIFICATO A [REDACTED] PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 73.007,40."

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene che risulta essere intestato al soggetto esecutato per la quota intera.

Quesito 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;

Risposta al quesito 3:

Estremi degli atti di provenienza:

Trascrizione Reg. part. [REDACTED] del 04/10/2008 Firenze – Atto notarile pubblico del 21/12/2007, Notaio Silvia Berretti, rep. [REDACTED] nata a Firenze il 09/11/1962 cedeva a [REDACTED] nata a Firenze il 13/03/195 il bene descritto nel foglio [REDACTED], particella 86 sub. 4, via Padule n.19 piano 2, categoria A/5.

Acquisti mortis causa non trascritti:

[REDACTED] **nata a Firenze il 13/03/1951 RISULTA DECEDUTA IN DATA 03/04/2021** – Risultano eredi n.3 figli: [REDACTED] nata a Fiesole in 20/09/1981; [REDACTED] nata a Firenze il 16/09/1973; [REDACTED] nato a Fiesole il 11/12/1979. [REDACTED] e la di lei figlia [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con atto innanzi al Tribunale di Firenze 11/06/2021 R.G. [REDACTED]. – [REDACTED] e i di lei figli [REDACTED]



██████████ hanno reso Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà per la rinuncia dell'eredità innanzi al notaio CENICCOLA di Firenze in data 20/07/2021. Del terzo erede non si conoscono le volontà.

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, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

Risposta al quesito 4:

Descrizione sommaria del bene:

Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di tre piani fuori terra, sito al numero civico ████████ di via Padule in Località Caselle nel comune di Vicchio.

Dalla via Padule si percorre parte di strada vicinale sfociante nella corte a comune delimitata da un piccolo aggregato composto da edifici di origine rurale. Il fabbricato si presenta con struttura in pietrame a vista e ricorsi in laterizio, infissi in legno, copertura a falde con manto in laterizio, solaio di copertura in legno e scale interne comuni in pietra.

Lo stato di manutenzione globale è mediocre in quanto l'edificio necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia a livello di facciata che sulla copertura soggetta a importanti fenomeni infiltrativi di acqua piovana.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite scala interna comune composta da alzate e pedate irregolari che ne rendono l'accesso alquanto difficoltoso. L'appartamento è composto da ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere. L'unità, essendo posizionata al secondo e ultimo piano presenta soffitti a falda inclinata con struttura lignea e altezza variabile la cui media non raggiunge i 2.70 mt di altezza minima di cui al D.M. 05/07/78.

Di pianta e distribuzione regolare, l'unità presenta rifiniture di tipo economico con pavimenti e rivestimenti in ceramica "datati" pareti interne intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni in legno di cui alcuni provvisti di persiane in PVC. L'alloggio è composto da impianto elettrico, idraulico e termico con radiatori in alluminio e caldaia che con la cucina sono alimentate a GPL.

Lo stato manutentivo generale è mediocre in quanto presenti: rifiniture e impianti datati, muffe da condensa alle pareti e fenomeni infiltrativi di acqua piovana dal tetto. La superficie calpestabile indicativa (essendo presenti vani irregolari e mobilia che hanno reso difficile il dimensionamento) è di circa 54 mq, mentre la superficie commerciale è di circa 75 mq essendo comprensiva delle pareti sia interne, anche di maggiore spessore, che esterne.

Superficie interna netta (SIN)	=	m ² 54,00
Superficie interna lorda (SIL)	=	m ² 56,00
Superficie esterna lorda (SEL)	=	m ² 75,00

Le superfici sono state dedotte dal rilievo effettuato sull'immobile in occasione dell'accesso che è stato consentito concordemente con il custode giudiziario.

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:



Appartamento: $m^2 75,00 \times 1,00 = m^2 75,00$
Totale : $m^2 75,00$

Con l'unità immobiliare avanti descritta VENGONO ALTRESI TRSFERITI i diritti pro quota sulle parti condominiali o da considerarsi tali per legge usi, consuetudine e destinazione in un edificio a proprietà frazionata tra cui troviamo resede e corte a comune.

Si sottolinea che l'accesso all'appartamento è stato eseguito con l'ausilio della forza pubblica e che quindi non è stato possibile reperire nessuna notizia in loco.

Quesito 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;

Risposta al quesito 5:

Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode e della forza pubblica, come da verbali allegati.

Il bene, su informazione delle forze dell'ordine, è occupato dal sig. [REDACTED] nato a Fiesole (FI) il 11/12/1979 (figlio dell'esecutata) che risulta ivi residente ma attualmente e temporaneamente domiciliato in altro luogo.

Quesito 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);

Risposta al quesito 6:

Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione:

- **NESSUNO**



Quesito 7

verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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;

Risposta al quesito 7:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 11/09/2008 **Reg. part.** [REDACTED] per complessivi €. 100.000,00 (centomila/00) di cui per capitale €. 50.000,00 (cinquantamila/00) a favore [REDACTED]. con sede in Siena c.f. 00884060526 contro [REDACTED] e gravante sul bene pignorato.
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale SENTENZA DI CONDANNA** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 25/05/2015 [REDACTED] **per complessivi euro 98.000,00 (novanttomila/00)** di cui per capitale euro 98.000,00 (novantottomila/00) a favore [REDACTED] nata a Firenze il 02/09/1945 c.f. [REDACTED] e gravante sul bene pignorato.
- **Trascrizione [REDACTED] del 18/03/2016 – Firenze** – atto esecutivo o cautelare **verbale di pignoramento immobiliare** a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 20/01/2016 rep. 1021 a favore di [REDACTED] nata a Firenze il 02/09/1945 c.f. [REDACTED] sul bene pignorato.
- **Trascrizione [REDACTED] del 10/10/2019 – Firenze** – atto esecutivo o cautelare **verbale di pignoramento immobiliare** a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 12/09/2019 rep. 9255 a favore di [REDACTED] con sede in Siena c.f. 00884060526 contro [REDACTED] e gravante sul bene pignorato. *IN DATA 07/07/2019 VENIVA NOTIFICATO A [REDACTED] PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 73.007,40.*
- **Domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare art. 499 c.p.c. prot. N. 540614 del 15/02/2021 Tribunale di Firenze** richiedente [REDACTED] con sede in Roma via G. Grezar n. 14 c.f. [REDACTED] per [REDACTED] complessivi €. 10.529,03 (diecimilacinquecentoventinove/03).

(consultazione della banca dati al 23/02/2022)

Quesito 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;

Risposta la quesito 8:

- L'accesso all'appartamento è stato eseguito con l'ausilio della forza pubblica e quindi non è stato possibile reperire nessuna notizia in loco.

Quesito 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.

Risposta al quesito 9:

Consultando la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Vicchio l'immobile risulta classificato:

- Zona A1 art. 22 NTA - *Centri di valore storico, artistico, architettonico, documentale; Nuclei di interesse storico e tipologico edificati al 1900 e loro zone di frangia..... Nuclei di interesse storico e tipologico quali Pilarciano, Rupecanina, Caselle, Pesciola.*
- Zona A4 art. 24 NTA - *Aree di salvaguardia paesaggistica di Centri, Nuclei, Complessi Insediativi a matrice storica, e dei Beni Culturali censiti. 1 . Le zone A4 sono diffuse sul territorio, disposte a salvaguardia del patrimonio edilizio di valore storico, artistico, architettonico, documentale ed a salvaguardia dei Centri e dei Nuclei storici, dei Complessi Insediativi a matrice storica quali ville, poderi, mulini, chiese, cimiteri, censiti o parificati tra i Beni Culturali .*

Il bene è classificato in categoria:

- C5 art. 37 NTA - *Edifici realizzati o ristrutturati in epoche successive a quelle di formazione del tessuto insediativo, che presentano caratteri e/o allineamenti compatibili con il contesto. Edifici realizzati o ristrutturati in epoche successive a quelle di formazione del tessuto insediativo, che presentano caratteri e/o allineamenti compatibili con il contesto.* In questa classe sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

L'immobile risulta edificato in epoca antecedente il 1/09/1967.

Consultando gli Archivi delle pratiche edilizie del Comune di Vicchio risultano i seguenti atti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. ████████ del 26 maggio 1993 l. 47/85 prot. ████████ del 28/06/1986 pratica edilizia n. ████████. La sanatoria ha



riguardato il frazionamento dell'unità originaria che comprendeva un vano ad uso cucina e un bagno al piano sottostante oltre a lievi modifiche alle aperture e alla demolizione del piccolo w.c.che aveva accesso dal vano scala.

Non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità.

Non state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti.

Non è stato possibile appurare se gli scarichi delle acque reflue convogliano all'interno della fognatura pubblica oppure se siano a "dispersione" in quanto il mandato rimesso al CTU non prevede indagini invasive.

Si sottolinea quindi che, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini "orientativi, previsionali e prudenziali" anche al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. La planimetria catastale allegata alla Concessione edilizia in sanatoria riporta la presenza di un vano di comunicazione posto tra la camera e il ripostiglio ad oggi tamponata.

Esaminate le tavole allegate alla pratica di cui sopra, ed eseguite le misurazioni per il controllo dimensionale, si attesta la commerciabilità del bene pignorato. La conformità urbanistica non può essere attestata in quanto non è stato possibile appurare l'epoca esatta della sua costruzione.

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. 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.

Risposta al quesito 10:

Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto di stima. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

Uno dei principali postulati estimativi riguarda il principio dell'ordinarietà. "...Ogni giudizio di valore deve essere formulato in base ad esso sia in senso pratico che teorico considerando ordinarie le circostanze, le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi fondamentali nella stima....". Un bene economico (immobile), secondo tale principio, deve essere considerato e studiato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono ordinarie e continuative. Per il caso di specie mettere in relazione il compendio in oggetto, con il principio di ordinarietà è un articolato "esercizio di estimo". A tal proposito si sono esperite ricerche ed indagini di mercato al fine di poter trovare elementi di



comparazione per determinare il più probabile valore del compendio, ricerche, che per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non sono state in numero sufficiente. Si è quindi analizzato anche il mercato delle offerte immobiliari su siti specializzati, seppure quello riportato negli asking price sia un dato diacronico rispetto al prezzo (il prezzo è un dato storico, mentre l'offerta è temporanea e unilaterale e si avverano in due momenti ed in condizioni tra loro diverse; le offerte si collocano all'inizio di una trattativa il prezzo a conclusione, perciò unico e non modificabile). Quanto offerto è stato opportunamente "trattato" in maniera critica, offrendo un elemento di paragone ed un sentiment del mercato. La norma UNI 11612 del dicembre 2015, al punto 4.1 recita *"...nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita; tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo", evidenziando che l'uso degli asking price è previsto in via residuale"* Le risultanze dell'analisi dei dati acquisiti portano a rilevare che in termini di compravendite i prezzi degli ultimi anni sono rimasti stabili. Sembrano far eccezione gli immobili "nuovi" (ovvero gli integralmente ristrutturati); questo poiché si collocano nella forma di mercato dell'oligopolio (poca disponibilità di quella tipologia immobiliare rispetto al numero dei richiedenti). Tutto ciò premesso, sulla base delle informazioni acquisite, si ritiene possibile rispondere a quanto richiesto, ovvero formulare un'indicazione sul più probabile (ed odierno) valore di mercato mediante una media ricavata tra "comparabili" e "asking price".

L'immobile è posto in zona periferica del comune di Vicchio a circa 4 km dal centro in area prettamente agricola.

Metodo del Market Comparison Approach (cd MCA)

Il bene preso in esame è un immobile di 93 mq, 6,5 vani, al piano T-1-2 in zona "Caselle" via Padule n.20 per un importo totale di €. 50.000,00 di cui €. 1.000,00 relativi al terreno pertinenziale (data atto 16/06/2021). Applicando i rapporti mercantili è stato prodotto un valore pari a €. 527,00/mq che applicato alla superficie dell'immobile pignorato produce un importo pari a euro 39.525,00 (trentanovecinquecentoventicinque/00).

Si precisa che l'immobile sopra citato non è stato oggetto di ispezione interna in quanto il mandato non prevede un sopralluogo nelle unità di riferimento, è stato invece effettuato un controllo a "vista" dello stato manutentivo esterno. I prezzi di riferimento sono stati ipotizzati con uno stato di manutenzione "mediocre".

In data 06/03/2018 è stata redatta perizia estimativa a cura del geom. Lorenzo Parri per lo stesso compendio immobiliare per un valore "in regime di libero mercato" pari a €. 75.000,00 (settantacinquemila/00).

Metodo dell'Asking price

I beni presi in esame sono:

- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO M022 - 18/01/2022) rilevato in data 23/02/2022 sul sito internet www.idealista.it relativo ad "appartamento su due piani in vendita a Vicchio" mq 70,00 circa €. 69.000,00 pari a €/mq 985,71 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 887,14.
- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-86876194 - 14/01/2022) rilevato in data 23/02/2022 sul sito internet



www.immobiliare.it relativo ad "trilocale via del Padule Vicchio" mq 68,00 circa €. 50.000,00 pari a €/mq 735,30 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 661,77.

- Annuncio (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 22340690-1508 - 14/12/2021) rilevato in data 23/02/2022 sul sito internet www.immobiliare.it relativo ad "Trilocale buono stato, primo piano, Vicchio" mq 50,00 circa €. 65.000,00 pari a €/mq 1.300,00 circa, applicando il coefficiente di abbattimento pari al 10% ricaviamo un valore di €/mq pari a 1.170,00.

Applicando la media tra i valori estrapolati risulta un importo €/mq di 849,18 portando il valore dell'immobile oggetto di pignoramento a €. 63.688,65.

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta :

Zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1 residenziale - Abitazioni civili - stato di manutenzione: normale - da 950,00 €/m² a 1.400,00 €/m² superficie lorda (parametri allineati a quanto estrapolati con la metodologia dei comparabili e dell'asking price in quanto il valore Omi si riferisce ad unità immobiliari con stato di manutenzione "normale").

A soli fini di verifica, la consultazione del Borsino Immobiliare riporta :

Zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Abitazioni civili - stato di manutenzione: normale - da 685,00 €/m² a 1.227,00 €/m² superficie lorda (parametri allineati a quanto estrapolati con la metodologia dei comparabili e dell'asking price).

Il prezzo parametrico medio emerso dal procedimento risulterebbe per sua natura limitante stante la circostanza che la scrivente non conosce nel dettaglio gli immobili presi in esame come comparabili in quanto ovviamente non è stato possibile visitarli né internamente né esternamente. Pertanto sulla base delle informazioni acquisite e tenuto conto dell'attuale situazione economica, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento all'attualità è di €. 63.688,65 che arrotondato porta il

- **Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a €. 65.000,00 (sessantacinquemila/00)**
- **Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) : € 65.000,00 (sessantacinquemila/00).**

Quesito 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.

Risposta al quesito 11:

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo



dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

- Valore di mercato quota pignorata (per l'intero libero): € 65.000,00 (sessantacinquemila/00).

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , il valore a base d'asta dell'immobile risulta pari a €.65.000,00 – 10% = €. 58.500,00 che possiamo arrotondare a €. 59.000,00 (cinquantanovemila/00)

Quesito 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 10. 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;

Risposta al quesito 12:

Il bene presenta alcune criticità:

- La presenza di scale di accesso irregolari e difficoltose;
- Esternamente sono necessari interventi di manutenzione straordinaria;
- Internamente sono necessari interventi di manutenzione straordinaria anche alla luce dei fenomeni di infiltrazione di acqua piovana e condensa sulle pareti.

Quesito 12 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;

Risposta al quesito 12bis:

Si tratta di una unità residenziale di proprietà di persone fisiche quindi l'immobile è esente I.V.A. ed assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Quesito 13

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

Risposta al quesito 13:

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5) pignoramento di bene indiviso:

- **Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a €. 65.000,00 (sessantacinquemila/00)**
- **Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) : € 65.000,00 (sessantacinquemila/00).**



- **Valore di base d'asta (libero):**
€. 59.000,00 (cinquantanovemila/00)

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 23/02/2022

Il C.T.U.
(Geom. Laura Sarto)



Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 - certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo

