

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Procedimento esecutivo immobiliare nr. 183/2023 - Ruolo Gen. Esecuzioni.-

Rinvio: 15/04/2025 ore 12,30

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Patrizia POMPEI

C.T.U. Arch. CHIARELLO Enzo

:.....

Premesso

-che il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Patrizia Pompei nominava, in data 02/12/2024, il sottoscritto Dott. Enzo Chiarello, nato a Verzino (KR) il 18/07/1960 con studio in Firenze Via Cimabue n°14/D rosso, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze, con il N° 3987 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nel procedimento per l'esecuzione immobiliare promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx esecutato, ponendo i seguenti quesiti, l'esperto 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, 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, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **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 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. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, **di concerto con il custode Isveg**, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
11. 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, specifichi 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.
12. 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.
13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
- 14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
- 15. L'esperto dovrà 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.**

Premesso che:

- il Giudice dell'Esecuzione ha concesso nel mandato al C.T.U. termine per la consegna della propria relazione almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza del 15/04/2025 ore 12,30;
- il C.T.U. presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, fissava un sopralluogo insieme al tecnico della ISVEG (*vedi allegato n° 1*) per il giorno 16/01/2025 alle ore 11,30 per rilevare l'unità immobiliare oggetto di stima posta nel Comune di Castelfiorentino, Via xxxxxxxxxxxxxxxx censita al NCEU nel Foglio nel Foglio xxx, particella 171 sub 508 e particella 172 sub 503, categoria A/3 classe 3, rendita catastale Euro 621,04;

In data 16/01/2025 dalle ore 11,30, dopo che da parte dell'incaricato della ISVEG geom. xxxxxxxxxxxxxx (*vedi allegato n°2*) veniva esposto all'esecutato il modo di procedere nella procedura, venivano eseguiti i rilievi metrici (*vedi allegato n°3*) e fotografici (*vedi documentazione fotografica*) dei beni oggetto di perizia.

Trascorsi i 60 giorni dai rilievi, come da mandato, non avendo ricevuto comunicazioni da parte dell'esecutato e dal suo avvocato costituitosi, il C.T.U. faceva richiesta presso il Comune di Castelfiorentino, Ufficio Edilizia Privata, di tutte le pratiche edilizie che hanno interessato i beni oggetto di stima.

Corrispondenza con il pignoramento

I dati catastali tratti dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali come da visura (*vedi allegato n°4*) corrispondono a

quelli indicati nell'atto di pignoramento di riferimento promosso da rappresentata da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e più precisamente:

- unità immobiliare posta in via Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx censita al NCEU (*vedi allegato n°5*) nel Foglio xxxxxxxx, particella 171 sub 508 e particella 172 sub 503, categoria A/3 classe 3, rendita catastale Euro 621,04.

Atti di provenienza

I beni di cui sopra sono pervenuti all'attuale proprietario tramite atto di compravendita stipulato, in data 16 giugno 2000, dal notaio dott. xxxxxxxxxxxx, notaio in Castelfiorentino, iscritto nel Collegio dei distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato; atto numero Repertorio xxxxxxxxxxx, Raccolta n° xxxxxxxxxxx, registrato ad Empoli il 28 giugno 2000 n° 1711 serie IV (*vedi allegato n°6*).

1) Identificare i beni oggetto del pignoramento.

I beni di cui alla presente perizia sono posti in comune di Castelfiorentino xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(*vedi documentazione fotografica*).

Trattasi di unità immobiliare che si sviluppa su due piani, terreno e primo con ampio giardino a confine con la strada xxxxxxxxxxxx con il piano terra isolato dal terreno da un intercapedine dov'è stata realizzata una zona soggiorno con angolo cottura ed il bagno, oltre ad un locale disimpegno, ripostiglio ed un locale lavanderia con accesso dall'esterno. Al piano primo, al quale si accede tramite una scala interna a giorno, vi è una camera dalla quale si accede al terrazzo, camera ripostiglio, locale spogliatoio e due locali soffitta (in uno dei quali è stato realizzato un locale doccia wc).

Tutti i locali abitativi sono direttamente illuminati ed areati con il rispetto del rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e la superficie della stanza.

Le rifiniture dei pavimento sono in monocottura così come i rivestimenti dei locali doccia -wc e della cucina, gli infissi sono in legno con vetro semplice. alle finestre e porte finestre vi sono persiane in legno.

L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo, con elementi in alluminio, ha caldaia alimentata sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda da deposito GPL posto nel giardino.

L'impianto elettrico risulta incassato, realizzato durante la ristrutturazione agli inizi degli anni 2000.

Gli impianti risultano funzionanti ma sprovvisti di certificazioni.

Per lo smaltimento delle acque è stato realizzato un impianto di depurazione che riceve direttamente gli scarichi delle acque nere e grige dei servizi igienici, l'acqua della cucina è convogliata in un pozzetto degrassatore e da qui, attraverso apposite e distinte reti fognarie nel suddetto impianto di depurazione ad ossidazione totale.

Gli scarichi dei servizi igienici sono dotati di canna di ventilazione primaria e secondaria prolungati fino al sopra il tetto e provvisti di reticella metallica, non ossidabile, atta ad impedire efficacemente l'entrata degli insetti.

Le acque piovane sono raccolte separatamente dalle acque luride, le due reti di fognatura, una per le acque meteoriche ed una proveniente dal depuratore si immettono al limite della proprietà in due pozzetti di ispezione e da questi defluiscono nella fossa campestre.

La copertura del fabbricato ed il solaio intermedio sono stati realizzati in laterizio, l'esterno è intonacato e tinteggiato con colore pagliarino.

Nel resede (*vedi allegato n°7*) che fa parte del compendio, vi è per l'accesso alla proprietà un cancello automatico delimitato da due pilastri che conduce ad una zona del giardino adibita a parcheggio con percorso carrabile.

Nel resede è stata realizzata una piccola piscina al momento del sopralluogo risultava in disuso ed abbandonata; un piccolo deposito GPL per il funzionamento della caldaia e la cucina.

Nel giardino durante i lavori di ristrutturazione, per l'approvvigionamento dell'acqua che serve l'unità immobiliare, è stato trivellato per una profondità di circa ml 30, un pozzo in quanto la zona è sprovvista dall'acquedotto comunale.

Quando furono realizzati i lavori di ristrutturazione negli anni 2000 il pozzo risultava potabile ma successivamente a seguito della creazione di una discarica di fronte ai beni (*vedi foto n°1-2*) l'acqua non è più potabile e viene utilizzata solo per usi non alimentari e per l'annaffiamento del giardino.

Il pozzo non risulta censito, relativamente ai pozzi ad uso non domestico la normativa attuale prevede due diversi adempimenti: la richiesta di autorizzazione alla perforazione del pozzo e, successivamente alla perforazione, la richiesta di concessione al prelievo di acqua; una volta ottenuta la concessione al prelievo il titolare del prelievo dovrà inoltre versare un canone annuale all'ente competente. Tale obbligo è stato introdotto dal D.P.R. 238/99 che rendendo pubbliche le acque sotterranee ne ha regolamentato anche il prelievo.

Allo stato attuale quindi i possessori o utilizzatori di un pozzo non domestico mai denunciato in caso di accertamento possono incorrere in una sanzione amministrativa fino a 600 euro e nella chiusura del pozzo medesimo per la mancata autorizzazione alla perforazione, nonché in assenza della concessione al prelievo una sanzione amministrativa da 2.500 a 25.000 euro.

Chi non avesse provveduto entro il 30 giugno 2003 ad ottenere sia l'autorizzazione alla perforazione, sia la concessione alla derivazione, onde evitare le sanzioni previste, dovrà interrompere la captazione abusiva di acqua ed inoltrare al più presto domanda di concessione al Servizio Tecnico di Bacino (ex Genio Civile) competente.

Eventuali occupazioni.

I beni sono attualmente occupati dall'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx e dalla sua compagna sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (allegato n° 8):

A verificare l'esistenza di formalità.

Il C.T.U. da visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio di Firenze sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, che è completa per la ricostruzione storica dei passaggi di proprietà, precisa che le ultime formalità sono di seguito riportate (allegato n° 9):

- 1- Ipoteca n° xxxxxxxx del 09/12/2022 in rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria n° 2340 del 31/12/2002 favore: _____ in amministrazione straordinaria con sede in _____ (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; per Euro 316.000,00 di cui Euro 158.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxxxxxx, Notaio in Castelfiorentino, in data xxxxxxxxxxx rep.xxxxx4.
- 2- Ipoteca volontaria n. xxxxxxxx del 03/11/2007 favore: _____ con sede in _____ (domicilio ipotecario eletto: _____ e contro: _____ per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxx, Notaio in Castelfiorentino, in data 26/10/2007 rep.xxxxxxxxxx.
- 3- Ipoteca volontaria n. xxxx del 25/10/2013 favore: _____ (domicilio ipotecario eletto: _____ e contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx; per Euro _____

80.000,00 di cui Euro 40.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxx, Notaio in Carmignano, in data 24/10/2013 rep.5441/4758. - Pignoramento Immobiliare n. 3996 del 20/06/2024 favore: xxxxxxxxL. con sede in (domicilio ipotecario eletto: presso lo Studio , in Roma Viale Mazzini n.9) e contro: xxxxxxxxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte Di Appello Di Firenze, in data 16/05/2024 rep.xxxxxx. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

Spese condominiali ed opere condominiali

In merito ad eventuali debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., non esistono spese condominiali in quanto il bene è esclusivo e non fa parte di condomini.

Variazioni catastali

La planimetria catastale corrisponde allo stato licenziato.

Situazione urbanistica

Per l'unità immobiliare oggetto della stima a seguito di richiesta e visure pratiche edilizie è stato realizzato con le pratiche (*allegato n° 10*) sotto riportate:

1. **pratica 678/1998** deposito pratica per ristrutturazione e cambio di destinazione di fabbricato rurale adibito a magazzino a civile abitazione;
2. **pratica 575/2000** deposito variante in corso d'opera alla concessione edilizia **pratica 678/1998** deposito pratica per ristrutturazione e cambio di destinazione di fabbricato rurale adibito a magazzino a civile abitazione;
3. **pratica 310/2003** parere igienico sanitario per realizzazione scarichi fognari;
4. **pratica 444/2003** realizzazione di piscina;
5. **pratica 359/2004** DIA per ristrutturazione dell'unità immobiliare;
6. **pratica 66/2006** variante alla DIA 359/2004;
7. **pratica 333/2009** seconda variante alla Concessione Edilizia 575/2000/2 stato di fatto concessionato .

Dalle ricerche effettuate in comune non è stata trovata la pratica di richiesta abitabilità.

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, gli impianti esistenti possono non essere a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

Rispetto alle autorizzazioni rilasciate, ed a seguito dei rilievi effettuati si è riscontrato che sono state fatte delle opere abusive che non possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 d.p.r.

6 giugno 2001, n. 380 ne tantomeno ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, in quanto l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01. Rispetto all'ultima pratica 333/2009 dello stato di fatto risultano realizzati delle opere abusive che non possono essere sanati in particolare:

- realizzazione di locale doccia-wc al piano primo;
- realizzazione di loggia in legno in aderenza al fabbricato;
- fabbricato con struttura precaria di fronte all'unità immobiliare.

Tali abusi vanno demoliti e va ripristinato lo stato di fatto concessionato.

Valore di Mercato

Il C.T.U. sulla base delle eque riflessioni contenute nel quesito, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato attuale degli immobili (considerando che andranno demoliti i volumi esterni realizzati e ripristinare il sottotetto demolendo il locale doccia-wc), dello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutti gli annessi e connessi, servitù attive e passive, del prezzo reale di mercato oggi corrente nella zona, dei vincoli urbanistici cui il bene di cui trattasi è soggetto, della capacità di reddito e d'usufruità riguardo alla zona d'ubicazione, dello stato di rifinitura e di manutenzione dell'immobile stesso come sopra evidenziato e precisato, valuta sulla base di consultazione di riviste specializzate e tramite informazioni assunte in loco presso agenzie immobiliari e studi tecnici, stabilisce il valore più probabile al mq. L'elemento base è il prezzo al mq. applicato nelle compravendite eseguite recentemente nella zona per immobili aventi caratteristiche a quello oggetto di perizia.

Da un'indagine effettuata presso alcune agenzie di Castelfiorentino ed Empoli da controllo su quanto pubblicato sull'OMI secondo bimestre 2024 e dal Borsino Immobiliare, si registra un allungamento dei tempi di vendita, in calo la domanda, soprattutto nel segmento dell'investimento nella zona di Castelfiorentino.

Per la stima dei beni immobili oggetto di C.T.U. è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il loro confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili secondo dati certi.

Preliminarmente all'espressione dei valori di stima, nel presente paragrafo sono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare riferiti alla data dicembre

2024 febbraio 2025, così come riportati in alcune pubblicazioni del settore ritenute maggiormente rappresentative, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima riguardante gli specifici immobili.

Avendo opportunamente considerato le medie del mercato nello specifico settore nell'area di ubicazione, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'andamento immobiliare e quelli ulteriori noti per esperienza professionale diretta e per le informazioni assunte sul posto, il sottoscritto conclude indicando nella misura di:

- €. 950,00, visto anche la localizzazione del bene.

	Superficie commerciale mq	Coefficiente riduttivo	Superficie MQ
Superficie Piano terreno	92,00	100%	92,00
Piano primo	34,00	100%	34,00
Superficie sottotetto	17,00	35%	5,95
Terrazzo	12,00	35%	4,20
Giardino	25,00	15%	3,75
Giardino	1325,00	5%	66,25
Totale Sup. commerciale MQ.			206,15

Superficie commerciale unità immobiliare	Costo al mq.	Totale Euro
Mq. 206,15	950,00	195.842,50

Arrotondato €. 196.000,00

Prezzo a base d'asta.

Per rispondere correttamente al quesito il C.T.U. ritiene opportuno proporre il prezzo base d'asta più conveniente.

Si ribadisce che la somma sopra riportata rappresenta il valore dei beni non occupati nella vendita dell'intera quota in una contrattazione libera, valore determinato tenendo conto anche dell'andamento delle compravendite sulla piazza dei Castelfiorentino; considerando che la contrattazione tra privati normalmente ha un'estensione contrattuale e una rateizzazione economica nel tempo mediamente di circa un anno, con prezzo erogato per circa il 70% al momento della stipulazione del rogito notarile, le clausole contrattuali

(cancellazione, ipoteche, etc.), tra privati sono oggetto di contrattazione contrariamente a quanto avviene per l'asta pubblica ove sono fissate con norme non derogabili.

Tutto ciò esposto e ponderato, considerando anche l'attuale consistenza il sottoscritto C.T.U. propone quale prezzo a base d'asta più conveniente per l'esito positivo della medesima di dover applicare una diminuzione del 10% sul valore di mercato ottenendo così un valore così evidenziato, tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, si ha un valore a base d'asta:

Diminuzione del valore di mercato del 10%

	Valore	Diminuzione-10%	Valore a base d'asta
Valore beni	196.000,00	19.600,00	176.400,00

Arrotondato € 176.000,00 valore a base d'asta

A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06

Dalle visure effettuate presso gli uffici edilizia privata del Comune di Castelfiorentino non risultano stati depositati certificati di Attestazione di Prestazione Energetica.

A indicare il regime impositivo della vendita.

Il C.T.U. precisa che si tratta di vendita non soggetta a IVA poiché i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono posseduti da persone fisiche.

Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.

Il C.T.U. riferisce che i beni oggetto del pignoramento costituiscono un unico lotto

Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

Il bene oggetto di stima non è appetibile sul mercato per le problematiche esistenti in zona come si vede dalle foto, si trova vicino ad una vecchia discarica, che ha inquinato l'acqua del pozzo esistente, inoltre la strada via Bersellini di larghezza ristretta è attraversata da camion che trasportano materiale di riporto terreno per riempire una vecchia cava sempre nelle vicinanze, che provocano la formazione di intenso traffico di mezzi pesanti, polvere e rumore.

oooooooooooooooo

Il sottoscritto Arch. Enzo Chiarello con la presente relazione ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento e delucidazione.

Firenze li 15/03 /2025

Arch. Enzo Chiarello

Allegati:

Documentazione fotografica al 16-01-2025;

1. Lettera sopralluogo;
2. Verbale del 16/01/25;
3. Elaborato grafico di rilievo alla data del 16/01/2025 in scala 1:100, dei beni oggetto di stima;
4. Visura catastale storica unità immobiliare alla data del 07-12-2024;
5. Planimetria catastale unità immobiliare;
6. Atto di provenienza unità immobiliare;
7. Estratto di mappa ;
8. Certificato di residenza dell'esecutato;
9. Formalità;
10. Pratiche edilizie fabbricato,

