

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. 222/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente:

Esecutati:

Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Esperto: Dott.ssa Arch. Cristina Bartolini

Firenze, 8 gennaio 2024

Indice

A-	Verbale di giuramento	pag.	2
B-	Comunicazioni del CTU	pag.	6
C-	Risposta ai quesiti	pag.	6
1-	Identificazione del bene	pag.	6
2-	Estremi dell'atto di pignoramento	pag.	8
3-	Estremi dell'atto di provenienza	pag.	9
4-	Descrizione del bene	pag.	9
5-	Stato di possesso dell'immobile	pag.	11
6-	Formalità a carico dell'acquirente	pag.	12
7-	Formalità da cancellare o non opponibili	pag.	13
8-	Spese condominiali	pag.	14
9-	Verifica regolarità edilizia - urbanistica	pag.	14
10-	Valore di mercato	pag.	15
11-	Prezzo a base d'asta	pag.	18
12-	Apprezzamento sul mercato	pag.	19
13-	Riepilogo in caso di più lotti	pag.	19
D-	Elenco Allegati	pag.	20



A) VERBALE DI GIURAMENTO

Con provvedimento del giorno 30-08-2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna nominava la sottoscritta Dott.ssa Arch. Cristina Bartolini, iscritta all'Ordine Degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze con n. 6712 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 8662, quale esperta per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come da incarico di seguito allegato.

In data 5-09-2023 la sottoscritta Dott.ssa Arch. Cristina Bartolini accettava l'incarico conferito e prestava il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione formulava le seguenti richieste e poneva i seguenti quesiti:

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:
 - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi ugualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) **ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **Custode**;

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

5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNARAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA PUBBLICAZIONE DI PERIZIE;**

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"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 esempio 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 rivelare l'esistenza di diritti demaniali (di superfici 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 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., 1. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/0, 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 date 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 dell'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. 1.3 giugno 1940, n. 1078;
9. bis. Indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)
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).
15. 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.;**
16. **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) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**
- B) Autorizza il C.T.U. all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'ufficio da responsabilità ex art. 15 L. 836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente / intervenuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. Att. c.p.c. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

B) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente richiesto dal sig. Giudice, previo coordinamento con il custode nominato, la scrivente comunicava al debitore ed al creditore procedente, agli indirizzi risultanti dagli atti, con lettera Raccomandata A/R inviata in data 19-09-2023, l'accettazione dell'incarico conferito, l'avvenuta nomina del custode e la data e ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali con allegato il foglio notizie (allegato 8 alla presente relazione). In data 9-10-2023 si svolgeva regolarmente il previsto sopralluogo come rilevabile dal verbale redatto dalla scrivente e allegato alla presente relazione (allegato 8).

C) RISPOSTA AI QUESITI

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E DELLA LORO CORRISPONDENZA A QUELLI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E INDICARE LA REGOLARITÀ CATASTALE, LA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE CATASTALI E CON L'INTESTATARIO CATASTALE.

Porzione di complesso residenziale di recente edificazione costituita da appartamento a civile abitazione disposto al piano seminterrato, terreno e primo (ultimo), oltre magazzino e garage al piano seminterrato, logge e resede esclusivo, sito in Barberino Tavarnelle, frazione Barberino Val d'Elsa, località Monsanto, piazza Don Ugo Cianferoni n.c. 14.

Confini.

I beni confinano con piazza Don Ugo Cianferoni, via Monsanto, [REDACTED], s.s.a.,

Dati catastali.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze, Comune di Barberino Tavarnelle, sezione Barberino Val d'Elsa, i beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati come segue:

APPARTAMENTO di civile abitazione e resede.

Foglio 63, Particella 236, Sub 9 Via di Monsanto snc, piano S1-T-1, Categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 155 m², Superficie Catastale escluse aree scoperte 133 m², Rendita catastale Euro 746,28.

GARAGE.

Foglio 63, Particella 236, Sub 10 Via di Monsanto snc, piano S1, Categoria C/6, classe 3, consistenza 47 m², Superficie Catastale 59 m², Rendita catastale Euro 186,91.

MAGAZZINO.

Foglio 63, Particella 236, Sub 11 Via di Monsanto snc, piano S1, Categoria C/2, classe 6, consistenza 25 m², Superficie Catastale 29 m², Rendita catastale Euro 82,63.

Intestato a:

- [REDACTED] nato a Pontedera (PI) il 24/06/1960 C.F. CPP [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

- [REDACTED] nata a Poggibonsi (SI) il 08/10/1965 C.F. [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

L'allegato 1 alla presente relazione contiene i documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio costituiti da: estratto di mappa catastale, visura catastale, planimetria catastale, elenco subaltemi, elaborato planimetrico.

Corrispondenza agli atti di pignoramento.

I dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare come segue:

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] S.P.A. (C.F. [REDACTED]), pignoramento pendente sull'unità immobiliare sita in Barberino Tavarnelle (FI), sezione Barberino Val d'Elsa, identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 63, Particella 236, Sub 9, Categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, Rendita catastale Euro 746,28,

Foglio 63, Particella 236, Sub 10, Categoria C/6, classe 3, consistenza 47 mq, Rendita catastale Euro 186,91,

Foglio 63, Particella 236, Sub 11, Categoria C/2, classe 6, consistenza 25 mq, Rendita catastale Euro 82,63.

Regolarità catastale.

La planimetria catastale rappresentante il garage, depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, comune di Barberino Val d'Elsa, Catasto Fabbricati Foglio 63 Particella 236 Subalterno 10 risulta difforme dallo stato dei luoghi per la realizzazione di una tramezzatura di separazione dell'ampio locale in due vani.

Le spese stimate per la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi si stimano in euro 1.000,00.

Le planimetrie catastali relative all'appartamento e al magazzino risultano conformi allo stato dei luoghi.

Gli intestatari catastali dei beni sopra descritti corrispondono ai soggetti eseguiti.

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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).

Estremi dell'atto di Pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare del 07/07/2023 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 01/08/2023 con Registro Generale n°32121 e Registro Particolare n°23938;

Immobili: Catasto Fabbricati del comune di Barberino Tavarnelle (FI), Barberino Val d'Elsa:

Foglio 63, Particella 236, Subalterno 9 categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5;

Foglio 63, Particella 236, Subalterno 10 categoria C/6 autorimessa, consistenza 47 m²;

Foglio 63, Particella 236, Subalterno 11 categoria C/2 magazzini e locali di deposito, consistenza 25 m²;

A Favore: [REDACTED], sede in Napoli, C.F. [REDACTED] per la quota 1/1.

Contro: - [REDACTED] nato a Pontedera (PI) il 24/06/1960 C.F. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- [REDACTED] nata a Poggibonsi (SI) il 08/10/1965 C.F. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 dei beni intestati a [REDACTED] e [REDACTED].

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

INDICARE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.

I beni in oggetto sono pervenuti ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED] del 13/10/2005, Repertorio n. 58.911 raccolta n.16.915, Registrato a Poggibonsi il 13/10/2005 al n. 1439 / 1T (allegato 2 alla presente relazione).

4) DESCRIZIONE DEL BENE

FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (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; relazione.

Ubicazione dei beni.

I beni sono ubicati nel comune di Barberino Tavarnelle (FI), Barberino Val d'Elsa, località Monsanto, piazza Don Ugo Cianferoni n.c. 14, sono parte di un complesso residenziale di recente edificazione in zona agricola collinare in prossimità del confine con il comune di Poggibonsi (SI).

Descrizione dei beni.

I beni oggetto d'interesse sono porzione di un fabbricato residenziale posto nel comune di Barberino Tavarnelle (FI), Barberino Val d'Elsa, località Monsanto, piazza Don Ugo Cianferoni n.c. 14 e con esattezza l'unità immobiliare di "testa" del fabbricato, lato via di Monsanto.

All'appartamento si accede da cancello pedonale identificato dal n.c. 14 di piazza Don Ugo Cianferoni, percorrendo il resede che circonda su tre lati il "terra tetto" e oltrepassando il loggiato esclusivo; al locale garage si accede da una rampa carrabile condominiale che collega via di Monsanto con il piano seminterrato. L'appartamento è composto al piano terreno da ampio soggiorno con zona cucina-pranzo, disimpegno, camera e bagno; al piano primo da tre camere, bagno, disimpegno e loggia; al piano seminterrato da locale lavanderia. Al piano seminterrato, a cui si accede dall'esterno con rampa carrabile condominiale e dall'interno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO

dell'appartamento da vano scala, si trova l'ampio garage attualmente suddiviso in due locali e il magazzino interrato.

Il tutto meglio rilevabile dalla planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi, allegato 3 alla presente.

Finiture interne dei beni e loro stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le persiane sono in legno alla "fiorentina", il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti da piastrelle in ceramica o mosaico; i pavimenti sono in gres al piano terreno, in listoni di legno nella zona notte al piano primo e in ceramica al piano seminterrato; la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti è ad idropittura per interni, i bagni sono dotati di quattro apparecchi (lavandino, bidet, water, doccia). L'appartamento ha altezza interna media di mt. 2,70 circa e mt.2,50 circa al piano seminterrato.

Impianti.

Impianto termico: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo a gas metano e distribuzione a fan coil incassati a pavimento e radiatori in alluminio.

Impianto elettrico: sottotraccia, salvavita presente.

Impianto antintrusione: non rilevato.

Impianto idrico-sanitario: l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas metano.

Impianto smaltimento acque reflue: lo smaltimento dei liquami avviene tramite fosse biologiche.

Giudizio sullo stato di conservazione del bene.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 9 ottobre 2023, per quanto è stato possibile esaminare, l'unità immobiliare si trovava in normale stato di manutenzione generale ad eccezione di alcuni fenomeni di condensa rilevabili sulle pareti perimetrali al piano primo e seminterrato come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (allegato 4).

Strumento urbanistico comunale.

I beni oggetto della presente sono parte del Piano Particolareggiato di Monsanto "Lotto B".

Superfici dei beni.

Le superfici rilevate dei singoli vani sono le seguenti (allegato 3 rilievo dei luoghi):

Appartamento di civile abitazione.

Piano Terreno	Sup. Nette
Soggiorno - cucina - pranzo	mq 34,60
Disimpegno	mq 1,38
	10

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 1	mq	2,95
Camera 1	mq	9,12
Piano Primo	Sup. Nette	
Disimpegno	mq	10,70
Bagno 2	mq	4,50
Camera 2	mq	14,00
Camera 3	mq	9,00
Camera 4	mq	9,18
Totale Superfici nette appartamento di civile abitazione	mq	95,43

Garage, lavanderia, magazzino.

Piano Seminterrato	Sup. Nette	
Garage	mq	47,55
Lavanderia	mq	4,54
Magazzino	mq	25,65
Totale Superfici nette locali accessori	mq	77,74

Spazi esterni.

Porticato - piano terreno	mq	9,26
Loggia - piano primo	mq	9,26
Resede esclusivo - piano terreno	mq	174,56
Totale Superfici nette spazi esterni	mq	193,08

5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

PROVVEDA A RIFERIRE SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO 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

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CUSTODE. SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL DEBITORE, INDICARE SE EGLI È IVI RESIDENTE, ALLEGANDO IL RELATIVO CERTIFICATO.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 9 ottobre 2023, l'immobile risultava **occupato dall'esecutato**, completamente arredato e in uso. Dallo stato di famiglia (allegato 9) acquisito presso il comune di Barberino Tavarnelle, sezione Barberino **Val d'Elsa** risultano residenti nell'immobile in oggetto oltre il sig. [REDACTED]

Per quanto sopra i beni oggetto di questa relazione sono considerati liberi.

Non sono stati rilevati diritti di comproprietà di terzi derivanti dall'acquisto del bene oltre agli esecutati.

Non sono stati rilevati diritti d'usufrutto né di abitazione di terzi.

6) FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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).

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

Non rilevate.

Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ..

Non rilevati.

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

Non rilevati.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.

Non rilevati.

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

Non rilevati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**7) FORMALITÀ DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI**

VERIFICARE L'ESISTENZA DI **FORMALITÀ**, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI), 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 LE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLA COMPROPRIETÀ; INDICARE ANCHE L'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ E RIVELARE L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICI O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

In base alle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze (relativa al ventennio) sull'immobile in oggetto, sono emerse le seguenti formalità (allegato 6 alla presente relazione):

1. TRASCRIZIONE del 07/10/2005 - Registro Particolare 28389 Registro Generale 42349 Pubblico ufficiale DINOLFO CATALDO Repertorio 114808/8516 del 26/05/2005 atto tra vivi – mutamento di denominazione o ragione sociale.
2. TRASCRIZIONE del 18/10/2005 - Registro Particolare 29417 Registro Generale 44349 Pubblico Ufficiale PESCTORI ANDREA Repertorio 58911/16915 del 13/10/2005 atto tra vivi - compravendita.
3. ISCRIZIONE del 18/10/2005 - Registro Particolare 9304 Registro Generale 44351 Pubblico Ufficiale PESCTORI ANDREA Repertorio 58912/16916 del 13/10/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
4. ISCRIZIONE del 09/10/2007 - Registro Particolare 10913 Registro Generale 46479 Pubblico ufficiale DINOLFO CATALDO Repertorio 120958/14293 del 04/10/2007 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.
5. ISCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 7048 Registro Generale 41456 pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 2337/4117 del 12/10/2017 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.
6. TRASCRIZIONE del 01/08/2023 - Registro Particolare 23938 Registro Generale 32121 Pubblico ufficiale UFFICILE GIUDIZIARIO UNEP Corte d'Appello di Firenze Repertorio 6649 del 07/07/2023 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8) SPESE CONDOMINIALI

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;

Non sono state riferite pendenze di natura condominiale.

9) REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI. INDICHI IN PARTICOLARE GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/LICENZA AD EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA EVENTUALE CONCESSIONE/PERMESSO IN SANATORIA, OVVERO DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE È INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967, INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE. OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA.

Corrispondenza del bene agli Atti Amministrativi

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Barberino Val d'Elsa (allegato 5 alla presente relazione), risulta che l'immobile di cui il bene in oggetto è parte, è stato edificato e successivamente modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 63/2002 del 21-10-2002 per la realizzazione di un edificio residenziale previsto nel Piano Particolareggiato di Monsanto lotto "B".
- Concessione Edilizia n. 10 del 03-03-2003 per la variante in corso d'opera alla C.E. n. 63 del 21-10-2002 relativa all'edificio residenziale all'interno del P.P. di Monsanto "lotto B".
- Variante Finale alla C.E. n. 63/2002 e n. 10/2003 n. 3878 del 09-12-2004.
- Sanatoria Edilizia L.R.T. 53/04 n. 37/06 – P.E. 26/04 dell'11/12/2006 per realizzazione di locale interrato ad uso magazzino.

Dichiarazione di agibilità/abitabilità

In data 27/03/2007 è stato depositato al Comune di Barberino Val d'Elsa il Certificazione di Abitabilità/Agibilità protocollo n. 001/4710.

Difformità edilizie, urbanistiche e catastali.

Le unità immobiliari in interesse risultano conformi a quanto licenziato per l'appartamento a civile abitazione e il magazzino interrato invece il garage risulta difforme dallo stato dei luoghi per la realizzazione di una tramezzatura che separa in due vani l'ampio locale.

Al fine di regolarizzare la situazione urbanistico / edilizia del garage si prevede la rimessa in pristino dei luoghi con demolizione della tramezzatura realizzata i cui costi stimati ammontano a euro 1.000,00.

10) VALORE DI MERCATO

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 DATE NAZIONALI ETC...;

Ai fini della presente, la superficie commerciale è stata calcolata attribuendo alle superfici accessorie i coefficienti riduttivi di omogeneizzazione seguendo le linee guida del DPR 138/98 del 23/03/1998.

Nello specifico:

- 100% della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 30% della superficie del porticato e loggia;
- 10% della superficie del resede esclusivo;
- 2% della superficie del resede esclusivo (eccedenza);
- 50% della superficie del garage, lavanderia, magazzino collegati internamente con l'appartamento.

Pertanto, avremo quanto segue:

Appartamento e accessori	Mq	Coefs	Sup. Commerciale
Appartamento al piano terreno e primo	123,32	100%	M2. 123,32
Portico e loggia	18,52	30%	Mq. 5,56

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Resede esclusivo	72,68	10%	Mq. 7,27
Resede esclusivo (residuo)	101,88	2%	Mq. 2,04
Garage e lavanderia	67,86	50%	Mq. 33,93
Magazzino	30,00	50%	Mq. 15,00
Totale superficie commerciale			Mq. 187,12

Stima del valore di mercato.

Il procedimento di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) secondo il quale si stima il valore dell'immobile in interesse confrontandolo con altri immobili simili di cui sono noti il prezzo di vendita e le caratteristiche, è una procedura sistematica, pluriparametrica di comparazione degli immobili in base a caratteristiche tecnico-economiche.

- Valori OMI osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n.7):

I semestre 2023 – Barberino Tavarnelle – Fascia: Extraurbana / Resto del territorio – Barberino Val d'Elsa.

Tipologia: abitazioni civili - stato conservativo: normale - valore di Mercato (€/mq) min 1.300,00 max 1.950,00

Tipologia: ville e villini - stato conservativo: normale - valore di Mercato (€/mq) min 1.900,00 max 2.800,00

- Vendite di immobili simili presi a riferimento per la stima:

- Comparabile A: atto del 06/03/2023 Notaio Stefano Faucci Rep. 52549 Racc. 15010.
- Comparabile B: atto del 20/06/2022 Notaio Andrea Pescatori Rep. 73538 Racc. 27071.
- Comparabile C: atto del 27/02/2023 Notaio Alfredo Mandarinini Rep. 58589 Racc. 31123.

Tabella dei dati

	via S. C. da Siena 2	strada di Cortine 14	via di S. Ruffignano 15B	p.zza U. Cianferoni 14
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Soggetto di Stima
Prezzo di mercato	230.000,00	275.000,00	335.000,00	
Data (mesi)	10	19	10	0
Superficie Principale S ₁ (m ²)	90	123	122	123,32
Porticato e loggia (m ²)				5,56
Resede (m ²)	15	4,6	11,28	9,31
Accessori dir. comunicanti (m ²)	6,5		24	48,93
Servizio SER (n)	1	3	1	2
Livello di piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	1	1	2	1
Superficie ragguagliata	111,50	127,60	157,28	187,12

Indici mercantili

Indice-informazione	
Saggio annuale svalutazione prezzo	0,02
Rapporto mercantile porticato e loggia	30%
Rapporto mercantile resede esclusivo (10 - 2 %)	10%
Rapporto mercantile accessori diretti comunicanti	50%
Saggio del livello di piano	-0,005
Costo di ricostruzione a nuovo del servizio (euro)	10.000,00
Vita utile del servizio (anni)	10
Costo di intervento per passaggio di stato (euro)	€ 20.000,00

Analisi dei prezzi marginali

Data (DAT): il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno

$$P_A (DAT) = 230.000,00 \times 0,02 / 12 = 383,33 \text{ €/mese}$$

$$P_B (DAT) = 275.000,00 \times 0,02 / 12 = 458,33 \text{ €/mese}$$

$$P_C (DAT) = 335.000,00 \times 0,02 / 12 = 558,33 \text{ €/mese}$$

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale;

$$P_A (S1) = 230.000,00 / 111,5 = 2062,78 \text{ €/m}^2$$

$$P_B (S1) = 275.000,00 / 127,6 = 2155,17 \text{ €/m}^2$$

$$P_C (S1) = 335.000,00 / 157,3 = 2129,96 \text{ €/m}^2$$

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità;

$$p (S1) = 2062,78 \text{ €/m}^2$$

Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato	230.000,00	275.000,00	335.000,00
DAT (mesi)	(0 - 10) x 383,33=	(0 - 19) x 458,33=	(0 - 10) x 558,33=
	-3.833,33	-8.708,33	-5.583,33
S1 (m ²)	(187,12 - 111,50) x p(S1) =	(187,12 - 127,60) x p(S1) =	(187,12 - 157,28) x p(S1) =

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	155.987,44	122.776,68	61.553,36
Serv. (n)	$(2 - 1) \times 10.000,00 =$	$(2 - 3) \times 10.000,00 =$	$(2 - 1) \times 10.000,00 =$
	10.000,00	-10.000,00	10.000,00
STM (n)	$(1 - 1) \times 20.000,00 =$	$(1 - 1) \times 20.000,00 =$	$(1 - 2) \times 20.000,00 =$
	0,00	0,00	-20.000,00
Prezzo corretto	392.154,11	379.068,35	380.970,03

Il valore di mercato del Subject è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Sintesi di stima: € 384.064,16

prezzo marginale €/m² 2.052,50

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta: $d\% = 3,45 < 5\%$

Al valore di mercato del bene si decurtano i costi per la rimessa in pristino del locale garage i cui lavori di demolizione si stimano in euro 1.000,00.

Valore di mercato 384.064,16 € -

Costi ripristino 1.000,00 € =

TOTALE 383.064,16 €

Sintesi di stima = valore di mercato - costi ripristino = € 383.064,16.

11) PREZZO BASE D'ASTA

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 DELL'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.

Prezzo a base d'asta.

Tenuto conto delle particolari condizioni di vendita "all'asta" e per l'assenza di garanzie del bene venduto ex Art. 2922 c.c., si ritiene congruo per i detti beni una riduzione del valore di mercato del 10%, pertanto avremo:

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore a base d'asta = euro 344.657,75 arrotondabili ad euro 344.660,00.

VALORE A BASE D'ASTA = euro 344.660,00 (euro trecentoquarantaquattroseicentosessanta/00).

1.2) APPREZZAMENTO SUL MERCATO

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;

I beni pignorati corrispondono all'intera proprietà dei beni intestati a:

- CAPPELLI Mario nato a Pontedera (PI) il 24/06/1960 C.F. CPP MRA 60H24 G843S proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
- MORELLI Sabrina nata a Poggibonsi (SI) il 08/10/1965 C.F. MRL SRN 65R48 G752G proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

I beni per le loro caratteristiche non possono essere divisi in natura.

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

1.3) RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTE

EFFETTUARE UN RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTE, RIPORTANDO ANCHE LO STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO/OCCUPATO);

Il caso in esame non prevede la formazione di più lotte.

Ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, la sottoscritta C.T.U. rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito.

La sottoscritta deposita la seguente documentazione:

- relazione corredata dai relativi allegati;

ARCHITETTO
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- tabella riepilogativa per ciascun lotto, fotografie, planimetria;
- avviso di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II°;
- copia della relazione epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

D) ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: Documentazione catastale;

- Estratto di mappa catastale
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Elenco subalterni
- Elaborato planimetrico

ALLEGATO 2: Atto di provenienza

ALLEGATO 3: Rilievo Stato Attuale

ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica

ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica

- C.E. n. 63 del 21-10-2002
- C.E. n. 10 del 03-03-2003
- Variante Finale n. 3878 del 09-12-2004
- Sanatoria edilizia n. 37/06
- Certificazione di Abitabilità n. 001/4710 del 27-03-2007

ALLEGATO 6: Visure ipotecarie

ALLEGATO 7: Indagini di Mercato – valori OMI

ALLEGATO 8: Comunicazioni C.T.U

ALLEGATO 9: Certificato di residenza.

L'esperto Dott. Arch. Cristina Bartolini

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. 222/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Procedente: ██████████

Esecutati: ~~123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100~~

Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Esperto: Dott.ssa Arch. Cristina Bartolini

Firenze, 7 febbraio 2024

ASTE GIUDIZIARIE

La presente inte

ASTE
descritto nella C.T.U. de

La presente integrazione a precisazione che il bene descritto nella C.T.U. del giorno 08-01-2024 e oggetto di pignoramento, comprende oltre le quote di proprietà delle parti comuni come per Legge, la quota di comproprietà della viabilità sottostrada a servizio dei garages, distinta quale **bene comune non censibile** e identificata al **Catasto Fabbricati** del comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino val d'Elsa al **Foglio 63 Particella 237** (bene comune non censibile ai subalterni 500, 501, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 della particella 236; ai subalterni 4, 6, 8, 10 della particella 231 e ai subalterni 2, 4, 6, 8 della particella 218 e della particella 232 del foglio 63).

ASTE GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Cristina Bar

L'esperto Dott. Arch. Cristina Bartolini

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

