

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione N. **231/2023**
G.E. Dott.sa Giovanna Mazza
procedente: **xxx**
CONTRO

XXXX

PROSSIMA UDIENZA IL 21/01/2025

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Iacopo Balestri nato a Firenze, il 28 agosto 1973, (C.F. BLSCPI73M28D612P), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4184/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, viale Edmondo de Amicis 99/A, tel e fax 055/245471, è stato nominato C.T.U., notificato alla pec in data 21/02/2024 e, con giuramento in data 21/02/2024, 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) risultano 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, 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'aiuto 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 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, acquistare 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 comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8)- indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9)- verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e delle 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 presenza 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 ed 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 d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12)- precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

In caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c. dall'art 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078;

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 da schema allegato indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello 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° (avviso di inizio operazioni peritali).

RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato i sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto ha redatto, in base ai quesiti che gli sono stati posti, 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) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- **Bene oggetto di pignoramento**

Appartamento per civile abitazione posto in Dicomano, via Ettore Pinzani nc. xx, piano Terreno.

- **Confini:**

Via Pinzani, Burdese e Martucci, Giannotti, s.s.a.,

- **Identificazione catastale**

All'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze, il bene oggetto di pignoramento è censito al catasto fabbricati di Dicomano ed intestato a:

- xxxxx, nato a Pelago il xxxx, CF xxxx, proprietario;

Rappresentato nel foglio di mappa 43 particella xxx sub xxxx, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 101 escluso aree scoperte 98, rendita catastale €. 426,08.

In riferimento all'art. 19, comma 14, del D.L. n 78/2010, convertito in L. 122/2010, si dichiara che i dati catastali sopra indicati, la planimetria depositata al catasto, sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dell'immobile, eventuali imprecisioni grafiche sono riconducibili alla casistica prevista dalla circolare 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio, in quanto tali imprecisioni non comportano variazione di classe, consistenza e rendita, **si segnala che nella visura catastale è indicato il civico xx invece del civicoxx.**

Corrispondenza con il pignoramento

- I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 03/08/2023 Reg. Part. xxx corrispondono all'identificazione catastale dei beni, **è stato riportato il civico xx invece del xx;**

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.....);

Estremi degli atti di pignoramento:

- **Trascrizione Reg. part. xxxx del 03/08/2023** – atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2023 rep. xxxx, a favore xxxx., con sede in Roma, CF xxxx, contro xxxxx nato a **Palagiano** il xxxx CF xxxx, proprietario, immobile posto in Dicomano, via Ettore Pinzani nc. xx, piano terreno, foglio di mappa 43 particella xx sub xx, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5 , superficie catastale mq 101 escluso aree scoperte 98, rendita catastale €. 426,08;
- l'atto di pignoramento riguarda l'intera proprietà.

Quesito 3

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Estremi dell'atto di provenienza

- il bene è pervenuto all'Esecutato con Atto Vendita Notxxx del 04/12/2006 repertorio xxx, registrato a Firenze il **07/12/2006** al n. xxx, trascritto a Firenze Reg. Part xxxx del xxxx

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**

- Trattasi di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Dicomano, via Ettore Pinzani; più precisamente trattasi dell'abitazione avente accesso diretto dalla Via Pinzani dal civico xx; composto da vani 5 compresa cucina, oltre accessori (ingresso, bagno, terrazza)

Lo stato interno dell'immobile è in mediocre stato di manutenzione, è presente l'impianto elettrico sotto traccia e non è presente l'impianto di riscaldamento, riscaldamento tramite stufa.

La zona, nel regolamento urbanistico, è identificata come Tessuto storico (art .33 NTA) edificio classe 6 (art 20.6 NTA)

- Lo stato generale esterno dell'edificio è in buono stato di manutenzione
- L'immobile è occupato dall'esecutato;
- Superficie utile (Su) = mq. 90
- Superficie lorda appartamento (SL) = mq. 98
- Superficie terrazza = mq. 9.80

L'abitazione è ubicata nel paese di Dicomano, nell'estremità est del paese stesso, Nel paese sono presenti negozi commerciali, grande distribuzione ed aree a verde, è

presente una stazione ferroviaria e linea di bus che collega con il Capoluogo (Firenze)

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

Superficie commerciale:

Abitazione: mq. $98,00 \times 1,00 =$ mq. 98, 00

Terrazza: mq. $9,80 \times 0.25 =$ mq. 2,45

Totale : mq. 100,45, si arrotonda a 100 mq.

Quesito 5

provvedere a riferire, **anche con l'aiuto 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 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, acquistare il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

- Dalle indagini condotte, l'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà dell'esecutato Sig. xxxxx ed è occupato da lo stesso.
- E' presente l'amministratore di condominio.
- I sopralluoghi si sono svolti con piena collaborazione dell'esecutato (vedere verbale)

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);
- *è presente il condominio, è stato più volte richiesto all'amministratore di fornire eventuali debiti o crediti dell'esecutato; alla data odierna non è stato fornito nessun dato, in quanto ancora non chiuso il bilancio. L'amministratore si è impegnato a fornire i dati non appena viene chiuso il bilancio.*

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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare xxxx del 11/08/2010** - Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo, Tribunale di Firenze del 23/03/2010 repertorio xxxx, Capitale euro xxxx Totale euro xxxx, a favore xxxx, con sede in Pontassieve CF xxx; contro xxx, nato a **Pelago** il xxx, C.F. xxx, per la piena proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle xx, sub xx, Via E. Pinzani xx categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08;
- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare xxxx del 18/07/2011** - Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo, Tribunale di Firenze del 21/05/2010 repertorio xxx, Capitale euro xxx Interessi euro xxx Spese euro xxxx Totale euro xxx, a favore xxx con sede in Firenze CF xxx; contro xxx, nato a Pelago il xxx, C.F. xxx, per la piena proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle xxx, sub xxx, Via E. Pinzani xx, categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08;
- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare xxx del 13/02/2012** - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2012 rep. xxx, a favore di xxx., con sede in Conegliano (Tv) C.F xxx, contro xxx, nato a **Pelago** il xxxx, C.F. xxx, per la piena proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle xxx, sub xxx, Via E. Pinzani xxx, categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08;
- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare xxx del 03/08/2023** - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2023 rep. xxx, a favore xxx, con sede in Roma, CF xxxx contro xxx, nato a **Pelago** il xxx, C.F. xxx, per la piena proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle xxx, sub xxx Via E. Pinzani xx, categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08.

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;

- Come precedentemente detto, l'amministratore alla data odierna non ha indicato la presenza di crediti o debiti, in quanto non ha ancora chiuso il bilancio. Lo stesso si è impegnato a fornire i dati non appena chiude il bilancio.

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 ed edificare o del

permesso di costruire e delle 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 presenza 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.**

Consultando gli Archivi urbanistici e quelli storici del Comune di Dicomano risulta che:

- il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967 più precisamente:
 - Licenza Edilizia n 2 del 07/04/1954, per la quale è seguita Dichiarazione di Abitabilità di abitazioni del 22/10/1955;
 - Licenza edilizia n. 1 del 11/03/1959;
 - Licenza edilizia n. 10 del 20/10/1961, per la quale è seguita Dichiarazione di Abitabilità di abitazioni 24/10/1962;
 - Per opere in difformità alle licenze di cui sopra è stata presentata in data 23/07/1986 protocollo 2280, pratica 185/1986 domanda di concessione a sanatoria ai sensi L. 47/85, per la quale il Comune ha rilasciato Concessione a Sanatoria n 13/2003 del 03/02/2003;
 - In data 26/04/2005 prot 5150 è stata presentata Denuncia Inizio Attività per manutenzione straordinaria;
 - In data 29/07/2005 prot 9749 è stata presentata Denuncia Inizio Attività per frazionamento di parte unità originaria e sua costituzione in abitazione;
 - In data 16/01/2006 prot. 598 è stata presentata Denuncia Inizio Attività per frazionamento di altra porzione e sua costituzione in annesso uso deposito;
 - In data 01/06/2006 prot. 7160, P.E. 2006/66, è stata presentata Denuncia Inizio Attività per frazionamento e cambio destinazione piano seminterrato;
 - In data 08/02/2008 prot. 1879, P.E. 2008/12, è stata presentata Denuncia Inizio Attività per variante alla dia di cui al precedente punto (DIA prot 7160 del 01/06/2006);

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta commerciabile

Quesito 10

indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed 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.

Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima 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. 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.

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare in oggetto, vengono trattati nella zona tra gli 800 ed i 1.600,00 euro al mq; questi dati sono stati tratti consultando le seguenti agenzie immobiliari e portali: Immobiliare.it, casa.it, idealista.it, trovacasa.it

Dalla consultazione della banca dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2024 semestre 1, risulta un valore che oscilla tra gli 950,00 ed i 1.400,00 euro al mq.; detti valori sono riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale.

Pertanto tenendo conto che:

- La superficie commerciale è di mq 100,00;
 - Lo stato di manutenzione è mediocre;
 - L'assenza di impianto di riscaldamento;
 - L'immobile risulta occupato dall'esecutato
- Si assume il valore minimo di euro 800 al mq.

Valore di mercato per l'intero :

mq. 100x 800,00 €/mq = 80.000,00 € (ottantamila/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.

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, lo stato di occupazione, si determina che il presumibile valore di base d'asta possa ammontare a:

Applicando un coefficiente di abbattimento del 15% , **il valore a base d'asta** è pari a 80.000,00 – 20% = €. 64.000,00 (sessantaquattromilaeuro/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 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;

L'immobile vista la sua conformazione non può essere diviso.

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;

Il bene è di proprietà di persona fisica quindi non soggetto a IVA.

Quesito 13

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

Esiste un solo lotto.

Lo stato dell'immobile è occupato da i proprietari.

pignoramento dell'intero di bene indiviso:

- **Valore di mercato:**
- € 80.000,00 (ottantamila/00).
- **Valore di base d'asta :**
- € 64.000,00 (sessantaquattromila/00).

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

Data 10/01/2025

Il C.T.U.

(Geom. Iacopo Balestri)

Allegati:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - visure ipotecarie;
- allegato 4 - certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo