

Esecuzione n. **246/2024**

GIUDICE dell'ESECUZIONE **FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

Contro:



Promossa da:



RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

architetto **SARA GIACOMOZZI**, via Jacopo Carrucci 111 – Empoli (FI)

La sottoscritta architetto Sara Giacomozzi con studio in Empoli (FI) via Jacopo Carrucci 111 in data 24 ottobre 2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, 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;

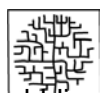
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

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

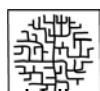
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale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

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero 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; 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, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
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. **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 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. 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..



La sottoscritta, al fine di assolvere l'incarico, dopo aver verificato la completezza della documentazione ha eseguito un sopralluogo insieme al custode giudiziario nominato IVG di Firenze il giorno martedì 21 gennaio 2025 alle ore 14:30 nel Comune di Castelfiorentino, località Cambiano via Assunta Lorenzoni 24 e, rilevata l'assenza degli esecutati, debitamente preavvisati da raccomandata a.r. (Allegato 3), si è proceduto al deposito nella cassetta delle lettere di avviso di nuovo sopralluogo con i recapiti del C.T.U. e dell' incaricato IVG con l'invito ad essere ricontattati. (Allegato 4) L'esecutata ha contattato telefonicamente la sottoscritta ed è stato concordato il nuovo sopralluogo che è avvenuto il giorno 6 febbraio gennaio 2025 alla presenza del custode giudiziario e ha consentito all'accesso del bene per effettuare il rilievo fotografico, le misurazioni e le verifiche generali sullo stato dell'immobile. (Allegato 4)

La sottoscritta ha inoltre eseguito ricerche presso l'Archivio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino per ricostruire la storia urbanistica e lo stato autorizzativo dei beni, il portale Sister per la documentazione catastale ed ipotecaria e, presso l'Ufficio della notaia Paola Capodarca per acquisire copia dell'atto di provenienza del bene.

1° QUESITO

Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, [...]

Il bene è costituito da una unità immobiliari e più precisamente:

Appartamento nel Comune di Castelfiorentino loc. Cambiano via Assunta Lorenzoni 24, situato al piano secondo di un più ampio fabbricato interamente ristrutturato a partire dal 2003. L'appartamento è accessibile tramite un ingresso loggiato al piano terra e un vano scale a comune con le altre unità immobiliari. L'ingresso all'appartamento è tramite una porta al secondo piano collocata a destra del vano scale e l'appartamento è costituito da ingresso, cucina- soggiorno, bagno, 2 stanze, e 2 terrazze. L'appartamento confina con altro appartamento al piano secondo (prop. [REDACTED]).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino l'immobile è così registrato:

Dati identificativi: **Foglio 16 Particella 131 Subalterno 510**

Indirizzo: **Via Lorenzoni Maria Assunta n. 24**

Dati di classamento: **Rendita: €402,84 Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 4 vani**

Dati di superficie: Totale: **78 m2** Totale escluse aree scoperte: **70 m2**

Il bene risulta catastalmente intestato a

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2



I dati sopra indicati corrispondono a quelli contenuti nell'Atto di Pignoramento del 04/07/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di FIRENZE al n. 7405 del Registro generale e al n. 5663 numero del Registro particolare.

Vi è corrispondenza tra gli intestatari catastali e i soggetti esegutati.

Al Catasto Fabbricati sono presenti le planimetrie corrispondenti all'unità immobiliare (Allegato 5). **Tali planimetrie non corrispondono allo stato attuale. In particolare nella planimetria non sono presenti i volumi derivati dalla chiusura del terrazzo e il ripostiglio nel sopra scala.**

2° QUESITO

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.....);

Il bene è stato pignorato con nell'Atto di Pignoramento del del 04/07/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di FIRENZE al n. 7405 del Registro generale e al n. 5663 numero del Registro particolare.

L'atto interessa la piena proprietà dell'intero del bene.

3° QUESITO

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

Il bene è pervenuto agli esegutati per acquisto da "IMMOBILIARE LA PRIMA S.R.L." (P.I. 05629170480), con atto di compravendita redatto dalla Notaia Paola Capodarca, il 14 marzo 2007 Repertorio n. 339 Raccolta n. 296 (Allegato 7).

4° QUESITO

Fornire una sommaria descrizione dei beni (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.

Il bene è costituito da un appartamento situato in via Maria Grazia Lorenzoni n. 24 nella frazione di Cambiano nel Comune di Castelfiorentino. Il bene è collocato al piano secondo di un più ampio fabbricato di origine rurale su tre piani che è stato oggetto di una ristrutturazione generale dal 2003 e che ha portato alla creazione di 6 nuove unità immobiliari con ingresso e scale a comune. L'edificio sorge nelle immediate vicinanze della strada che percorre il



fondovalle della Val d'Elsa (ex SR.429 - via Niccoli), lungo una strada sterrata che si inerpica rapidamente sulle colline del versante orientale della valle in un contesto rurale di pregio naturale e paesaggistico.

L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso presente sulla facciata a sud dell'edificio e, attraverso un cancelletto e passato un piccolo andito coperto si arriva al portone di ingresso e al vano scale condominiale.

Sono infatti parti condominiali :

- il portico (distinto al C.E.U. del Comune di Castelfiorentino in foglio 16 - particella 131 - sub. 504, comune ai subalterni 506, 507, 508, 509 e 510);
- la scala, il disimpegno (distinti al C.E.U. del Comune di Castelfiorentino in foglio 16 - particella 131 - sub. 505, comuni ai subalterni 508, 509 e 510).

La porta di ingresso all'appartamento è collocata al secondo piano, sulla destra salendo le scale.

L'appartamento è costituito da un ingresso lungo il quale si aprono il bagno, la camera matrimoniale e un ulteriore disimpegno che porta alla cucina soggiorno e alla seconda stanza. Dalla cucina è possibile accedere ad una ampia terrazza (ora coperta e chiusa) ed un balcone dove era installata la caldaia. Dal disimpegno si accede anche ad un ripostiglio con il pavimento gradonato ricavato sopra la scala condominiale.

L'appartamento non è abitato e sono presenti dei lavori di ristrutturazione non terminati per cui allo stato attuale sono assenti alcuni infissi esterni ed interni, l'impianto elettrico non è terminato, non è presente la balaustra sulle terrazze, alcuni sanitari in bagno sono staccati e sono presenti dei volumi non autorizzati ossia il volume sopra la terrazza e il ripostiglio nel sopra scale. Inoltre, come riferito dagli esecutati, al momento è assente l'approvvigionamento idrico in quanto essi non hanno contribuito al rifacimento della condotta condominiale eseguita in tempi recenti e volta a suddividere le utenze precedentemente comuni. Per lo specifico della conformità urbanistica si veda il punto specifico successivo (Quesito n. 9)

L'edificio e le parti condominiali sono in buono stato manutentivo, l'appartamento risulta al momento non abitabile per i lavori non terminati e la mancanza dell'approvvigionamento idrico.

I materiali dell'appartamento sono quelli della tradizione toscana con infissi in legno e vetrocamera e persiane esterne, pareti intonacate e pavimentazioni in ceramica o in legno nelle camere. Le utenze non erano attive al momento del sopralluogo. Le condizioni generali dello stato di conservazione sono discrete..

Calcolo della **superficie calpestabile** netta dell'appartamento escludendo i volumi non autorizzati:

Locale	Sup mq
Soggiorno-cucina	18,40
Camera 1	16,97
Camera 2	9,08
Disimpegno	9,90
Bagno	6,32
totale	60,67

La superficie calpestabile netta ammonta a 60,67 mq.



Il **Regolamento Urbanistico** vigente è stato approvato con seduta del Consiglio Comunale del 30.12.2003. Aggiornato alla Quarta Variante, Approvata con D.C.C. n.40 del 13.11.2012.
Il fabbricato del bene pignorato è individuato (Carta D scala 1:2000) come 'Edificio di valore tipologico' per il quale gli interventi ammissibili (regolati dall'art. 9 delle Norme tecniche di attuazione) vanno dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. (Allegato 9)

5° QUESITO

Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, [...]

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

6° QUESITO

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, [...]

Non è costituito il condominio, per cui non sono stati rilevati oneri di natura condominiale.

7° QUESITO

(verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene [...], che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente [...]**

Sono presenti le seguenti formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente :

1. **TRASCRIZIONE** del 17/03/2007 - Registro Particolare 1551 Registro Generale 2651, Pubblico Ufficiale Capodarca Paola Repertorio 339/296 del 14/03/2007 Atto Tra Vivi – **Compravendita**

A Favore

Contro

2. **ISCRIZIONE** del 17/03/2007 - Registro Particolare 645 Registro Generale 2652 Pubblico ufficiale Capodarca Paola Repertorio 340/297 del 14/03/2007 Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario**

A favore di

Contro

3. **ANNOTAZIONE** del 22/03/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 2847 Pubblico ufficiale CAPODARCA PAOLA Repertorio 338 del 14/03/2007 ANnotazione A Iscrizione - **Restrizione Di Beni** Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1084 del 2006

A favore di

Contro

4. **TRASCRIZIONE** del 23/02/2011 - Registro Particolare 795 Registro Generale 1230 Pubblico ufficiale Capodarca Paola Repertorio 3350/2931 del 21/02/2011 Atto Tra Vivi - **Costituzione Di Fondo Patrimoniale**

A favore

Contro



5. **ISCRIZIONE** del 05/12/2013 - Registro Particolare 1216 Registro Generale 7964 Pubblico ufficiale Equitalia Centro S.P.A. Repertorio 684/4113 del 27/11/2013 **Ipoteca Legale derivante da Ruolo** (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973)

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

6. **TRASCRIZIONE** del 27/08/2024 - Registro Particolare 5663 Registro Generale 7405 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte Di Appello Firenze Repertorio 7612 del 04/07/2024 Atto Esecutivo O Cautelare - **Verbale Di Pignoramento Immobili**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Le spese di cancellazione delle ipoteche che non saranno opponibili all'acquirente previste a carico della procedura ammontano a circa $(35+0,005 \times 350.000) + (94+ 0,005 \times 665,345) = 5.295 \text{ €}$

8° QUESITO

Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, [...]

Non è costituito condominio per cui non sono rilevabili spese fisse o lavori deliberati.

9° QUESITO

(Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, [...])

Le trasformazioni dell'intero fabbricato dove è presente il bene sono state autorizzate dal Comune di Castelfiorentino attraverso i seguenti atti che investono l'intero edificio e/o le parti condominiali, mentre non risultano lavori di trasformazione autorizzate per il solo bene oggetto di pignoramento.

1. *Concessione Edilizia n. 3054/88/1 del 08.08.1988 e successive varianti n. 3251/88/2 e n. 394/90/3 del 26.11.1991;*
2. *D.I.A. n. 264/2003 del 08.05.2003 per frazionamento;*
3. *Concessione edilizia in sanatoria n. 570/95/1 del 13.01.2004 relativa all'esecuzione di due terrazzi al piano secondo;*
4. *D.I.A. n. 2006/268/2 del 26.05.2006 e successive varianti n. 2006/420/3 del 04.08.2006 e n. 472/2008/4 del 10.11.2008;*
5. *Comunicazione di ultimazione lavori, certificazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 22870 del 18.12.2008.*

Lo stato attuale dei beni non risulta conforme allo stato autorizzato. (Allegato 6)

L'appartamento si presenta con lavori in corso non autorizzati e lo stato attuale, rispetto a quello autorizzato, presenta principalmente le seguenti opere non conformi:

- la copertura e chiusura della terrazza;
- la costituzione di un ripostiglio nel sopra scala;
- la demolizione di un tramezzo e la modifica delle aperture esterne verso il terrazzo (trasformazione di una porta in finestra e ampliamento della luce della porta);
- la costruzione di un contro soffitto in tutti i locali escluso il bagno;



- modifiche agli impianti ancora in corso d'opera.

Le modifiche interne, potranno essere sanate e concluse prevedendo una spesa di circa 12.000€ comprendente l'allacciamento alla condotta idrica, il completamento dell'impianto elettrico, la messa in opera degli infissi interni ed esterni e il ripristino del bagno, mentre la copertura della terrazza non è sanabile, in quanto lo strumento urbanistico non prevede aumento di volume e dovrà essere demolita con il ripristino dei terrazzi, della balaustra, e delle aperture e infissi esterni con una spesa prevista di 8.000€. Sono inoltre previste spese tecniche per 4.000€. Il tutto per una spesa complessiva di **24.000€**

10° QUESITO

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 tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

Per la **valutazione** del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e sono state analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. E' stata quindi eseguita un'analisi degli atti pubblici delle compravendite recenti riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Tale procedimento di stima permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. E' stata quindi svolta la ricerca di contratti di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare e allo stesso limitrofi, attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca ha individuato nel secondo semestre del 2024 3 atti di compravendita riferiti ad immobili situati in un raggio di 300 metri dall'immobile oggetto di stima e, effettuata l'omogeneizzazione delle caratteristiche, si è giunti ad un valore medio di **1.213 €/mq**. Tale valore risulta in linea con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che individua un range di valori tra 1050 €/mq e 1450 €/mq, per abitazioni civili in normale stato di conservazione, riferito alla zona censuaria R1 Extraurbano – Resto del territorio del Comune di Castelfiorentino per il primo semestre 2024.

Si è quindi proceduto al calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari. Nel calcolo della superficie utile è stata considerato lo stato autorizzato e sono state escluse le opere abusive che dovranno essere demolite.



Categoria	Individuazione	Misura (mq)	Coeff. di ragguaglio	
Vani principali e accessori diretti	Vani principali e accessori diretti	72	1	72
Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare	Terrazzi e balconi (fino a 25mq)	25	0,30	7,5
Totale				79,5

Il valore di mercato dell'intero dei beni viene quindi stimato moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di 1.213 €/mq precedentemente calcolato.

79,50 mq x 1,213 €/mq= 96.433 € arrotondato a 96.400€

Tale valore si intende a corpo e non a misura anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali. Il valore dei beni stimato è comprensivo dei beni comuni condominiali.

11° QUESITO

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.

Valore di mercato della proprietà		96.400€
Riduzione per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.	-10%	86.760€
Riduzione per la regolarizzazione urbanistica e ripristino dello stato precedente ai lavori (24.000)	- 24.000	62.760€

Il presso base d'asta del bene viene arrotondato a € 62.750€

12° QUESITO

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;

Il bene non presenta particolarità per cui possa risultare non appetibile sul mercato.

13° QUESITO

(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 soggetti privati, quindi la vendita non è soggetta ad I.V.A.

14° QUESITO

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

Lotto unico

Piena proprietà di un appartamento situato al secondo piano di un edificio situato in via Maria Grazia Lorenzoni n. 24 nella frazione di Cambiano nel Comune di Castelfiorentino.

L'appartamento è costituito da un ingresso lungo il quale si aprono il bagno, la camera matrimoniale e un ulteriore disimpegno che porta alla cucina soggiorno e alla seconda stanza. Dalla cucina soggiorno è possibile accedere ad una ampia terrazza (ora coperta e chiusa) ed un balcone. L'appartamento è libero e sono presenti dei lavori non terminati. Gli impianti non sono al momento funzionanti e non è presente l'allacciamento alla rete idrica.

Il Valore di mercato dell'intera proprietà ammonta a di **96.400 €**, il **prezzo base d'asta ammonta a di 62.750€**.

Io sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n.13 pagine e n.9 allegati, ritengo di aver risposto ai quesiti e di aver adempiuto all'incarico conferitomi; rimango a disposizione dell'Intestata Giustizia per quanto di mia competenza. Il presente elaborato peritale è inviato agli esecutari a mezzo raccomandata a.r. e depositato in Cancelleria tramite invio telematico, compresa copia epurata.

ALLEGATI

1. Tabella riepilogativa
2. Documentazione fotografica
3. Ricevute dell'invio delle raccomandate di inizio attività peritali
4. Verbale sopralluogo
5. Documentazione catastale
6. Rilievo
7. Atto di provenienza
8. Ispezioni ipotecarie
9. Previsioni urbanistiche

Empoli, 28/02/2025

arch. Sara Giacomozzi

