

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architetttifirenze.it



TRIBUNALE DI FIRENZE III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.n. 252/2021



Creditore procedente

Debitore esecutato



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Giovanna MAZZA**

RELAZIONE DI STIMA

Ruolo Generale n. 252/2021

Udienza: 14.06.2022

Creditore procedente:



Debitore:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Giovanna MAZZA.**

CTU:

Arch. Domenico PARRILLA, con studio in Firenze, Viale S. Lavagnini 41 - tel. e fax 055/3841861.



Arch. Domenico Parrilla
Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

INDICE DEGLI ARGOMENTI:

1. Premessa	Pag. 3
2. Svolgimento dell'incarico	Pag. 8
A) Adempimenti dal verbale di giuramento dell'esperto	
Punto 1	Pag. 8
Punto 2	Pag. 8
Punto 3	Pag. 9
Punto 4	Pag. 10
Punto 5	Pag. 10
Punto 6	Pag. 11
B) Risposta al quesito	
Quesito 1	Pag. 12
Quesito 2	Pag. 23
Quesito 3	Pag. 25
Quesito 4	Pag. 26
Quesito 5	Pag. 45
Quesito 6	Pag. 50
Quesito 7	Pag. 51
Quesito 8	Pag. 52
Quesito 9	Pag. 53
Quesito 10	Pag. 63
Quesito 11	Pag. 82
Quesito 12	Pag. 84

Rilievo fotografico dello stato attuale	Appen. A
Rilievo grafico dello stato attuale	Appen. B
Avvisi di ricevimento delle raccomandate	Appen. C

ALLEGATI:

Verbale di giuramento dell'esperto e decreto di nomina e quesito del G.E.	All. A
Comunicazioni alle Parti e Avvisi di ricevimento delle raccomandate	All. B
Verbal di Sopralluogo	All. C
Atti di Provenienza	All. D
Contratti di locazione	All. E
Documenti Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	All. F
Documenti Agenzia del Territorio Ufficio di Firenze Servizi Catastali	All. G
Pratiche Edilizie Comune di Montespertoli	All. H
Certificati di residenza	All. I
Proposta di notula per onorari e spese del CTU	

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Domenico Parrilla, con studio in Firenze viale Spartaco Lavagnini 41, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 5423, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo R.G. n. 252/2021 dal Sig. Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio, con ordinanza del 26.11.2021, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto l'incarico di procedere alla definizione del quesito, riportato prima integralmente e poi per singoli punti prima della risposta, in modo da rendere più agevole la lettura della presente relazione.

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il 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 e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i beni/i al/i debitore/i
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isvegs.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/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 egualmente 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;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS 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 eseguita" 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 PIGNORAMENTO**

SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Pone all'esperto il seguente 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'intestatorio catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati**;
5. Provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione..);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del 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** dell/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** egli 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, Vico., L.47\85o46, V co., d.p.r.380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e

gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 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 come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quella base d'asta;**

- fotografie esterne ed interne dell'immobile, 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).

13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito previa telematica a mezzo piattaforma P.C.T.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. **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.15L.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 consenti-

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architettifirenze.it

te 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. 161disp.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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Domenico Parrilla
Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ADEMPIMENTI DAL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'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 e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i all/i debitore/i;

Prima del formale inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato i documenti depositati nel fascicolo di parte, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. 2 c.p.c.; risultano dagli atti del fascicolo la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il CTU ha provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza del bene al debitore (All. D) e l'ulteriore documentazione necessaria per lo svolgimento del quesito:

- l'elenco delle formalità e trascrizioni pregiudizievoli aggiornato per nominativo del debitore esecutato e le relative note di trascrizione (All. F);

- le visure catastali per soggetto e storica per immobile, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (All. G);

E' stato altresì eseguito l'accesso presso gli archivi informatici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montespertoli, a mezzo del portale messo a disposizione dell'utenza per richiedere le pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione (All. H);

Infine, è stato eseguito l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, Empoli e Poggibonsi per chiedere la copia dei contratti di locazione in quanto, durante i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione, era emerso che alcuni di essi erano occupati (All. E);

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montespertoli sono stati richiesti i certificati di residenza di tutti i soggetti che sono risultati in possesso degli immobili oggetto di esecuzione (All. 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 all/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 e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

Lo scrivente ha inviato, previo coordinamento con il custode nominato, le comunicazioni scritte (All. B) dell'incarico ricevuto, della data e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, al creditore via pec presso il difensore; al debitore esecutato è stata inviata comunicazione in data 9 dicembre 2021 a mezzo raccomandata A.R. n. 15018621520-0, ricevuta in data 13 dicembre 2020, all'indirizzo risultante dall'atto di

pignoramento, in Montespertoli Via Lucardese n. 62. Ai titolari del diritto di abitazione sugli immobili facenti parte del compendio pignorato, figli del debitore esecutato, sono state inviate le comunicazioni in data 9 dicembre 2021 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, rispettivamente nn. 14508305661-2, 13034439572-4 e 13026047608-3, tutte tornate al mittente: le raccomandate di perché sconosciuti all'indirizzo, mentre quella perché irreperibile.

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 esecutata;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente 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;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS 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.

Il giorno 20 dicembre 2021 alle ore 10.30, data e ora stabilita per l'inizio delle operazioni peritali, il CTU e il custode Isveg, in persona del signor , sono presenti presso gli immobili oggetto di esecuzione; non sono presenti il debitore esecutato e gli altri aventi diritti reali sugli immobili stessi; sentita telefonicamente, la signora comunica che all'interno delle abitazioni risiedono persone che attualmente sono in attesa dell'esito del tampone Covid 19. Non può pertanto aver luogo l'accesso. Il CTU chiede al debitore esecutato di trasmettere via mail la documentazione attestante la prenotazione del tampone, ma in merito nulla è pervenuto allo scrivente.

In data 1 febbraio 2022 alle ore 9.30, è stato eseguito un altro sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, sempre previo accordi con il custode nominato; l'accesso è stato eseguito presso l'abitazione della signora , identificato al NCEU del Comune di Montespertoli al foglio 92, p.lla 4, sub 506 e 515; è stato poi possibile eseguire l'accesso presso altro immobile che risulta ceduto in locazione, identificato al NCEU del Comune di Montespertoli al foglio 92, p.lla 4, sub 507, in quanto il locatario aveva lasciato le chiavi alla signora . Per quanto riguarda invece l'immobile identificato al NCEU del Comune di Montesper-

toli al foglio 92, p.lla 4, sub 532, l'accesso non è stato possibile in quanto l'occupante ha dichiarato essere presente un familiare in stato di malattia.

In data 14 febbraio 2022 alle ore 14.30, il CTU esegue il rilievo metrico e fotografico dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Montespertoli al foglio 92, p.lla 4, sub 532, occupato dalla signora _____, figlia del debitore esecutato, che vanta il diritto di abitazione e risiede nel predetto immobile con la sua famiglia. Il CTU prosegue le operazioni peritali presso l'immobile identificato al NCEU del Comune di Montespertoli al foglio 92, p.lla 4, sub 508, occupato dal signor _____ in forza di contratto di locazione;

In data 19 settembre 2022 alle ore 10.30 il CTU ha eseguito l'accesso per i rilievi presso l'immobile identificato al NCEU del Comune di Montespertoli al foglio 92, p.lla 4, subb 513 e 514, occupato dalla signora _____, figlia del debitore esecutato, che vanta il diritto di abitazione e ivi risiede con la sua famiglia. Il rilievo prosegue presso l'immobile occupato dal debitore esecutato.

In data 27 settembre 2022 alle ore 11.00 proseguono le operazioni peritali con il rilievo dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Montespertoli al foglio 92, p.lla 4, sub 509, occupato da _____. Successivamente è stato eseguito il rilievo presso l'immobile identificato al NCEU del Comune di Montespertoli al foglio 92, p.lla 4, sub 505, occupato da _____. Non è stato necessario l'adempimento di cui alle lettere c., d., e. ed f del presente punto 3.

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;

Non si è provveduto all'adempimento di cui al presente punto, per quanto già indicato al punto precedente.

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

A seguito del primo accesso lo scrivente CTU ha atteso 60 giorni per iniziare le operazioni peritali, come prescritto dal quesito.

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architettifirenze.it

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE, LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.

Alla data del 25 gennaio 2023, non sono stati individuati altri pignoramenti a carico dei beni, ad eccezione di quello che ha originato la presente procedura: Verbale di pignoramento immobiliare, del 29.07.2021 rep. 5015/2021 in favore di
, contro

RISPOSTA AL QUESITO

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Montespertoli e precisamente si tratta di:

UNITA' IMMOBILIARE 1 - foglio 92, Part. 4, Sub 509

Unità immobiliare di civile abitazione, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 509, Via Lucardese n. 64, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 101 mq- escluse aree scoperte 101 mq, rendita catastale euro 511,29.

Confini: detta via, proprietà , parti comuni salvo se altri.

Intestati catastali sono: , per il diritto di abitazione per la quota 1/1 e per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizi Catastali, sono state reperite le planimetrie dell'immobile (All. G).

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale redatte dallo scrivente e le planimetrie catastali depositate in data 19/07/2005, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dallo stato catastale accampionato, come meglio descritto nei punti che seguono.

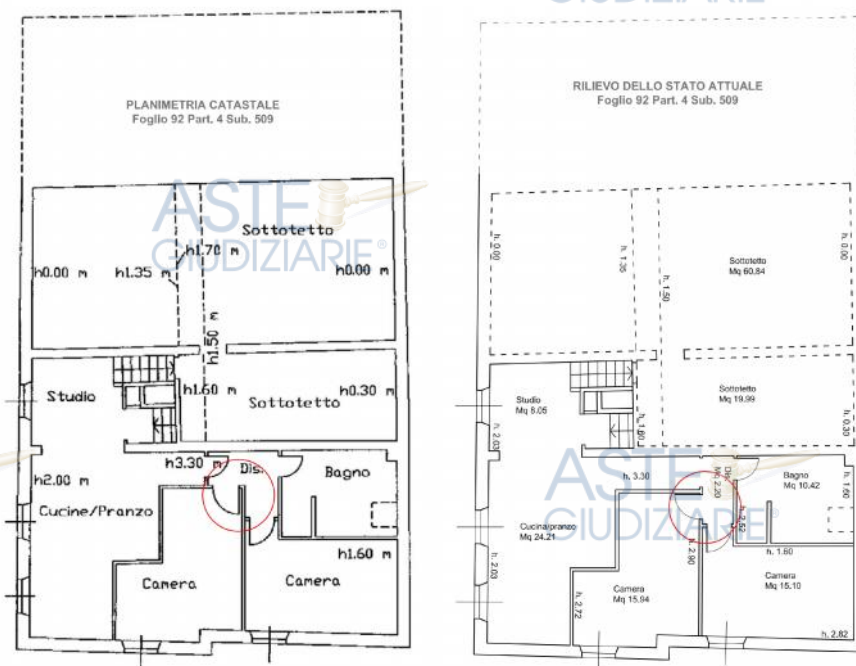


Fig. 1 - Piano primo - sovrapposizione fra lo stato di rilievo con le planimetrie catastale sub 509

Dalla sovrapposizione del rilievo dello stato attuale con la planimetria catastale depositata sono emerse le seguenti difformità:

- evidenziato in rosso nella fig. 1, la chiusura di una porta e lo spostamento delle pareti del disimpegno;
- la demolizione della parete del disimpegno e la realizzazione di una nuova apertura;
- si riscontrano inoltre piccole variazioni nelle dimensioni dei vani e nella posizione dei muri, spostamento/traslazione di porte.

Il CTU ritiene che tali difformità possano essere sanate mediante aggiornamento delle planimetrie catastali con la presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze di un "Accertamento degli atti catastali" per l'esatta rappresentazione grafica, diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo totale, compreso del professionista e versamenti per i diritti di segreteria è pari a euro 450,00.

UNITA IMMOBILIARE 2 - foglio 92, Part. 4, Sub 513 e Sub 514

- Unità immobiliare di civile abitazione, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 513, Via Lucardese n. 62, piano S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 217 mq- escluse aree scoperte 207 mq, rendita catastale euro 1.251,12.
- Locale autorimessa, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 514, Via Lucardese n. 38, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 119 mq, rendita catastale euro 485,52.

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architetitfirenze.it

Confini: detta via, proprietà , parti comuni, salvo se altri.

Intestati catastali sono: per il diritto di
abitazione per la quota 1/1 e per il diritto di proprietà per la quota
1/1.

Nella visura catastale all'immobile corrispondente al sub 514 risulta attribuito il civico 38, mentre in realtà l'accesso al predetto avviene dal civico 62. Pertanto dovrà essere rettificato tale dato sull'anagrafica catastale.

La descrizione attuale del bene è difforme da quella indicata nell'atto di pignoramento. Risulta infatti che il subalterno 513, adibito a civile abitazione è collegato al sub 514 che sulla planimetria catastale è indicato come garage, mentre nel locale è stata realizzata una piscina coperta oltre i vani accessori (docce, sauna, bagno turco, area ludica, ecc.). Gli impianti di gestione sono collocati all'interno del sub 513.

Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizi Catastali, sono state reperite le planimetrie dell'immobile (All. G).

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale redatte dallo scrivente e le planimetrie catastali depositate in data 29/07/2008 prot. FI0344969, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dallo stato catastale accampionato, come meglio descritto nei punti che seguono.



Fig. 2 - Piano interrato - sovrapposizione fra lo stato di rilievo con le planimetrie catastale

Nell'abitazione sub. 513 sono emerse le seguenti difformità:

Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale redatte dallo scrivente e le planimetrie catastali depositate in data 30/07/2013, prot. 0204877, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è conforme allo stato catastale accampionato.

UNITA IMMOBILIARE 4 - foglio 92, Part. 4, Sub 506 e Sub 515

- Unità immobiliare di civile abitazione, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 506, Via Lucardese n. 64, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 86 mq- escluse aree scoperte 86 mq, rendita catastale euro 325,37.
- Unità immobiliare di civile abitazione, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 515, Via Lucardese n. 38, piano S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 52 mq- escluse aree scoperte 52 mq, rendita catastale euro 278,89.

Confini: detta via, proprietà , parti comuni salvo se altri.

Intestati catastali sono:

abitazione per la quota 1/1 e
1/1.

per il diritto di
per il diritto di proprietà per la quota

Dalla visura catastale all'immobile corrispondente al sub 515 risulta attribuito il civico 38, mentre in realtà l'accesso è dal civico 62. Pertanto dovrà essere rettificato tale dato sull'anagrafica catastale.

La descrizione attuale del bene è difforme da quella contenuta nell'atto di pignoramento, risulta infatti che le due unità immobiliari sono state unite, formando un'unica unità immobiliare disposta su due livelli.

PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 92 Part. 4 Sub. 515



RILIEVO DELLO STATO ATTUALE
Foglio 92 Part. 4 Sub. 515

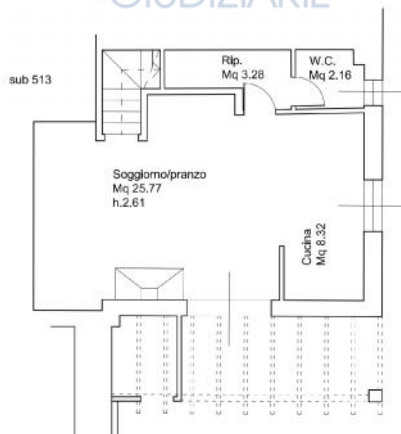


Fig. 4 - Sovrapposizione fra lo stato di rilievo e la planimetria catastale sub 515

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale redatte dallo scrivente e le planimetrie catastali depositate per il sub. 506 in data 31/10/2013, prot. FI0257446, e per il

sub. 515 in data 29/07/2008, prot. FI0344969, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dallo stato catastale accampionato, come meglio descritto nei punti che seguono.

L'immobile al piano seminterrato è adibito alla zona giorno, collegata mediante una scala al piano terra, dove è posta la zona notte; nella zona giorno è stata realizzata una veranda coperta; pertanto le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni nelle dimensioni dei vani e nella posizione dei muri, spostamento/traslazione di porte e finestre e la realizzazione della scala di accesso al piano primo.

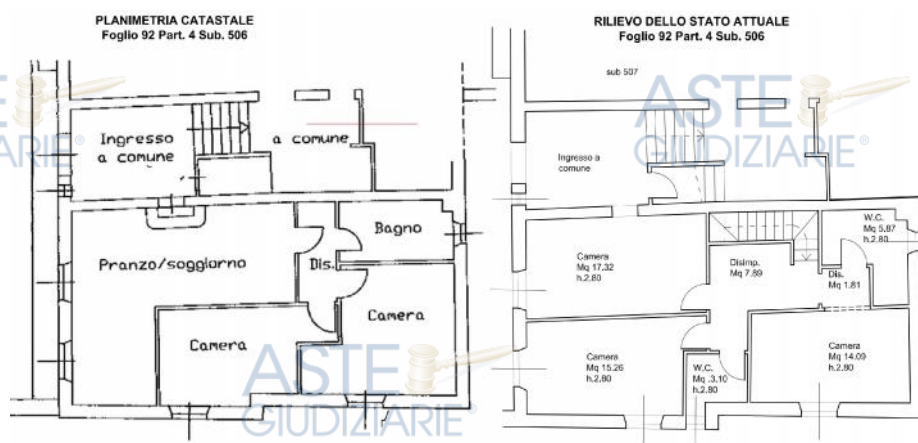


Fig. 5 - Sovrapposizione fra lo stato di rilievo e la planimetria catastale sub 506

Al piano terra le difformità consistono nella variazione della distribuzione interna dei locali e nella realizzazione di un nuovo bagno con relativa finestra.

Il CTU ritiene che tali difformità possano essere sanate mediante la fusione dei due subalterni, creando una unica unità immobiliare e aggiornando le planimetrie catastali mediante la presentazione, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, di un "Accertamento degli atti catastali" per l'esatta rappresentazione grafica, diversa distribuzione degli spazi interni e fusione. Tale operazione potrà essere eseguita soltanto a seguito dei ripristini e adeguamenti urbanistici necessari a rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica vigente.

Il costo totale compreso dei versamenti per i diritti di segreteria e onorari è di euro 750,00.

UNITÀ IMMOBILIARE 5 - (foglio 92, Part. 4, Sub 505)

Unità immobiliare di civile abitazione, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 505, Via Lucardese n. 64, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 44. Totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita catastale euro 185,92.

Confini: detta via, proprietà , parti comuni salvo se altri.

Intestati catastali sono:

di abitazione per la quota 1/1 e
quota 1/1.

per il diritto
per il diritto di proprietà per la

Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizi Catastali, sono state reperite le planimetrie dell'immobile (All. G).

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale redatte dallo scrivente e le planimetrie catastali depositate in data 19/07/2005, prot. FI0172337, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dallo stato catastale accampionato, come meglio descritto nei punti che seguono.

PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 92 Part. 4 Sub. 505

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE
Foglio 92 Part. 4 Sub. 505

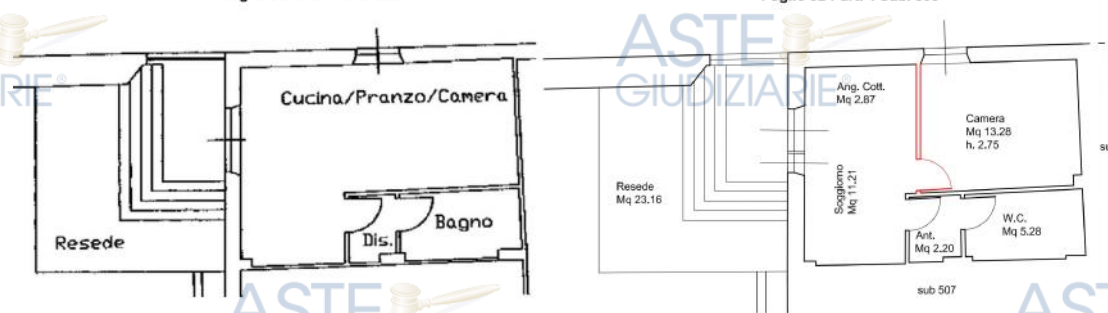


Fig. 6 - Sovrapposizione fra lo stato di rilievo e la planimetria catastale sub 505

Le difformità consistono in variazioni nelle dimensioni dei vani e nella posizione dei muri, spostamento/traslazione di porte e finestre come evidenziato nella fig. 6.

La difformità più rilevante è rappresentata dalla creazione di un nuovo vano, ottenuto mediante la realizzazione di una parete divisoria nel vano identificato come cucina/pranzo/camera.

Il CTU ritiene che tali difformità possano essere sanate aggiornando le planimetrie catastali mediante la presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze di un "Accertamento degli atti catastali" per l'esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni.

Tale operazione potrà essere eseguita soltanto a seguito dei ripristini e adeguamenti urbanistici necessari a rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica vigente.

Il costo totale compreso dei versamenti per i diritti di segreteria e onorari è di euro 450,00.

UNITÀ IMMOBILIARE 6 - (foglio 92, Part. 4, Sub 508)

Unità immobiliare di civile abitazione, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 508, Via Lucardese n. 64, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 73 mq. Totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita catastale euro 278,89.

Confini: detta via, proprietà , parti comuni salvo se altri.

Intestati catastali sono: per il diritto di
abitazione per la quota 1/1 per il diritto di proprietà per la quota
1/1.

Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizi Catastali, sono state
reperite le planimetrie dell'immobile (All. G).

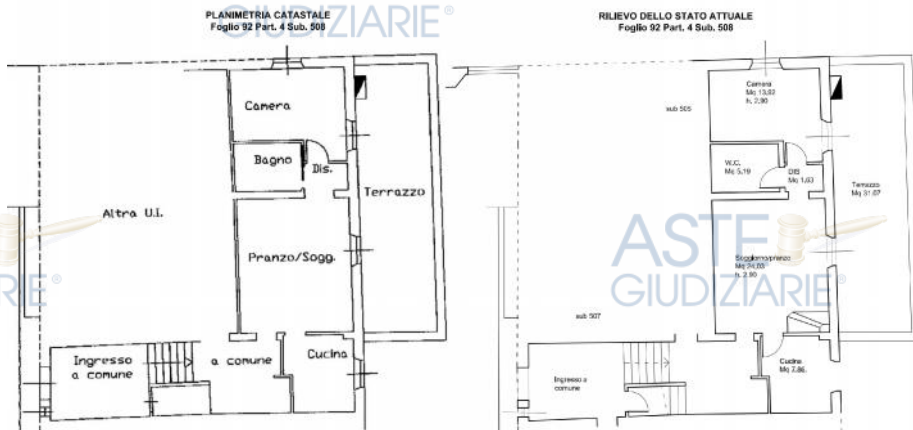


Fig. 7 - Sovrapposizione fra lo stato di rilievo e la planimetria catastale sub 508

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale redatte dallo scrivente e le planimetrie catastali depositate in data 19/07/2005, prot. FI0172337, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dallo stato catastale accampionato, come di seguito descritto: variazioni nelle dimensioni dei vani e nella posizione dei muri, spostamento/traslazione di porte e la realizzazione di un camino.

Il CTU ritiene che tali difformità possano essere sanate aggiornando le planimetrie catastali mediante la presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze di un "Accertamento degli atti catastali" per l'esatta rappresentazione grafica, diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo totale compreso dei versamenti per i diritti di segreteria e onorari è di euro 450,00.

UNITA IMMOBILIARE 7 (foglio 92, Part. 4, Sub 507,)

Unità immobiliare di civile abitazione, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 507, Via Lucardese n. 64, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 43 mq- escluse aree scoperte 43 mq, rendita catastale euro 185,92.

Confini: detta via, proprietà , parti comuni salvo se altri.

Intestati catastali sono: per il diritto
di abitazione per la quota 1/1 e per il diritto di proprietà per la
quota 1/1;

Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizi Catastali, sono state
reperite le planimetrie dell'immobile (All. G).

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale redatte dallo scrivente e le planimetrie catastali depositate in data 19/07/2005 Prot. FI0172337, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dallo stato catastale accampionato, come di seguito descritto.

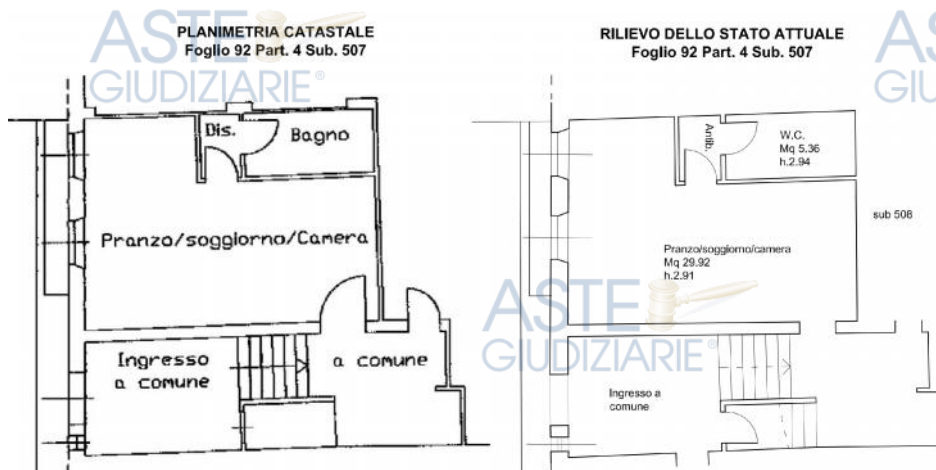


Fig. 8 - Sovrapposizione fra lo stato di rilievo e la planimetria catastale sub 507

Le difformità consistono in piccole variazioni nelle dimensioni dei vani e nella posizione dei muri, spostamento/traslazione di porte e finestre come evidenziato nella fig. 8.

Il CTU ritiene che tali difformità possano essere sanate aggiornando le planimetrie catastali mediante la presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze di un "Accertamento degli atti catastali" per l'esatta rappresentazione grafica, diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo totale compreso dei versamenti per i diritti di segreteria e onorari è di euro 450,00.

Le parti comuni, beni comuni non censibili e aree urbane pignorate sono:

BNC 8 (foglio 92, Part. 4, Sub 510)

Bene Comune non censibile, censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 510, Via Lucardese n. 64, piano T-1. Dalla consultazione dell'Accertamento della proprietà immobiliare urbana nell'Elenco dei subalterni assegnati, (Tipo Mappale 2040610 del 26/07/2013) è identificato come "ingresso e vano scale a comune con la particella 4 subalterni 506, 507, 508 e 509".



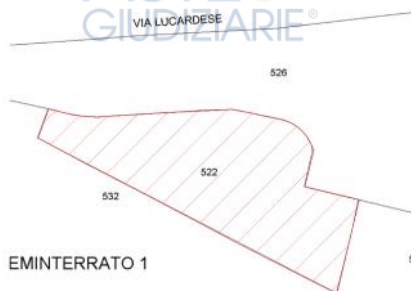
BNC 9 (foglio 92, Part. 4, Sub 511)

Bene Comune non censibile, censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 511, Via Lucardese n. 64, piano T. Dalla consultazione dell'Accertamento della proprietà immobiliare urbana nell'Elenco dei subalterni assegnati, (Tipo Mappale 2040610 del 26/07/2013) è identificato come "cor-te a comune con la particella 4 subalterni 505, 506, 507, 508 e 509"



AREA URBANA 10 (foglio 92, Part. 4, Sub 522)

Area urbana, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 522, Via Lucardese piano S1, categoria F/1, mq 548.



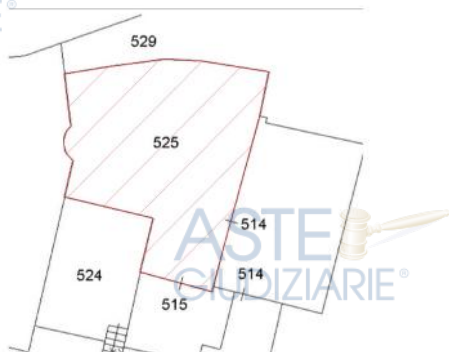
AREA URBANA 11 (foglio 92, Part. 4, Sub 524)

Area urbana, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 524, Via Lucardese piano S1, categoria F/1, mq 89.



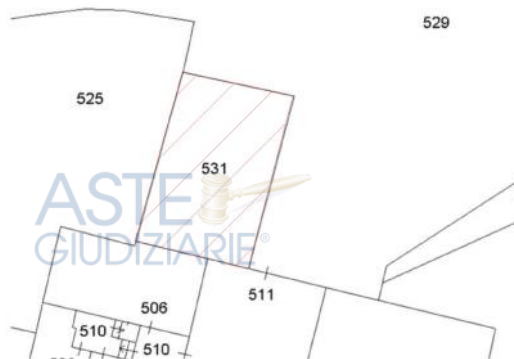
AREA URBANA 12 (foglio 92, Part. 4, Sub 525)

Area urbana, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 525, Via Lucardese piano S1, categoria F/1, mq 249.



AREA URBANA 13 (foglio 92, Part. 4, Sub 531)

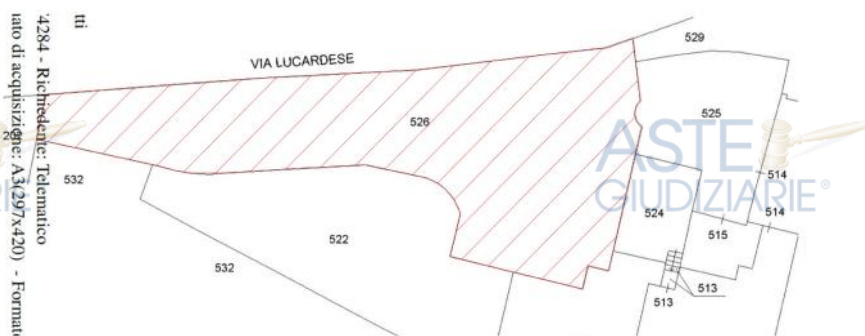
Area urbana, censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 531, Via Lucardese piano S1, categoria F/1, mq 148.



Non risultano pignorate le seguenti aree urbane e beni comuni non censibili che comunque fanno parte del compendio immobiliare:

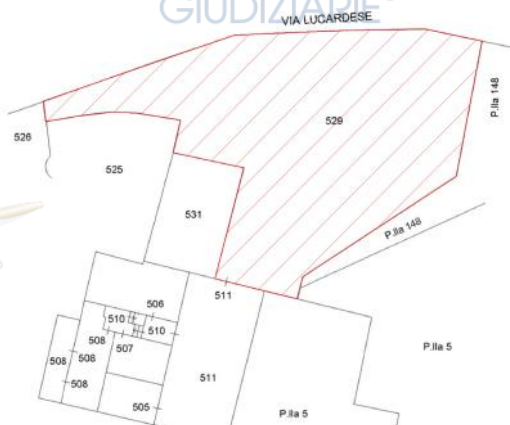
BNC (foglio 92, Part. 4, Sub 526)

Bene Comune non censibile, censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 526, Via Lucardese , piano S1. Dalla consultazione dell'Accertamento della proprietà immobiliare urbana nell' Elenco dei subalterni assegnati, (Tipo Mappale 2040610 del 26/07/2013) è identificato come *"resede e piazzale a comune con la particella 4 subalterni 513, 514, 515 e 532"*.



BNC (foglio 92, Part. 4, Sub 529)

Bene Comune non censibile, censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 529, Via Lucardese, piano T. Dalla consultazione dell'Accertamento della proprietà immobiliare urbana nell'Elenco dei subalterni assegnati, (Tipo Mappale 2040610 del 26/07/2013) è identificato come "resede e piazzale a comune con la particella 4 subalterni 505, 506, 507, 508, 509".



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.....);

La società _____, con l'atto di pignoramento immobiliare del 29.07.2021 rep. 5015/2021, trascritto in data 24/09/2021 presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al n. 28211 reg. part., contro _____ ha pignorato il diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

- 1) unità immobiliare di civile abitazione in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 64, piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 505, cat. A/2 di 3^, vani 2, rendita catastale € 185,92;
- 2) unità immobiliare di civile abitazione in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 64, piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 506, cat. A/2 di 3^, vani 3,5, rendita catastale € 325,37;
- 3) unità immobiliare di civile abitazione in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 64, piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 507, cat. A/2 di 3^, vani 2, rendita catastale € 185,92;
- 4) unità immobiliare di civile abitazione in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 64, piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 508, cat. A/2 di 3^, vani 3, rendita catastale € 278,89;

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architetitfirenze.it

- 5) unità immobiliare di civile abitazione in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 64, piano primo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 509, cat. A/2 di 3[^], vani 5,5, rendita catastale € 511,29;
- 6) ente comune in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 64, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 510;
- 7) ente comune in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 64, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 511;
- 8) unità immobiliare di civile abitazione in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 62, piano S1, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 513, cat. A/2 di 5[^], vani 9,5, rendita catastale € 1.251,12;
- 9) locale autorimessa in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 38, piano S1, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 514, cat. C/6 di 7[^], mq. 119, rendita catastale € 485,52;
- 10) unità immobiliare di civile abitazione in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 38, piano S1, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 515, cat. A/2 di 3[^], vani 3, rendita catastale € 278,89;
- 11) area urbana di mq. 548 in Montespertoli (FI), Via Lucardese, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 522 (derivata dalla particella 4 sub. 517, prot. n. FI0198266 in atti dal 18.7.2013, a sua volta derivata dalla particella 4 sub. 1);
- 12) area urbana di mq. 89 in Montespertoli (FI), Via Lucardese, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 524 (derivata dalla particella 4 sub. 519, prot. n. FI0199383 in atti dal 19.7.2013, a sua volta derivata dalla particella 4 sub. 1);
- 13) area urbana di mq. 249 in Montespertoli (FI), Via Lucardese, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 525 (derivata dalla particella 4 sub. 520, prot. n. FI0199785 in atti dal 22.7.2013, a sua volta derivata dalla particella 4 sub. 1);
- 14) area urbana di mq. 148 in Montespertoli (FI), Via Lucardese, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 531 (derivata dalla particella 4 sub. 530, prot. n. FI0204083 in atti dal 29.7.2013, a sua volta derivata dalla particella 4 sub. 521, a sua volta derivata dalla particella 4 sub. 1);
- 15) unità immobiliare di civile abitazione in Montespertoli (FI), Via Lucardese n. 62, piano S2, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 92, particella 4, sub. 532, cat. A/2 di 3[^], vani 8, rendita catastale € 743,70 (derivata, a seguito di ampliamento, fusione e cambio destinazione d'uso, dalla particella 4 sub. 512, nonché dalla particella 4 sub. 523, derivata a sua volta dalla particella 4 sub. 518, derivata a sua volta dalla particella 4 sub. 1, e dalla particella 4 sub. 527, derivata, a seguito di divisione, dalla particella 4, sub. 528)";

Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architetfifirenze.it

Il pignoramento riguarda il diritto di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare. Si precisa che il diritto di proprietà degli immobili risulta gravato dal diritto di abitazione, in capo ai figli del debitore esecutato,

derivante da atto di compravendita autenticato dal notaio Giovanna Basile di Firenze in data 08.10.2013 rep. n. 24153/12126, registrato a Firenze 2 il 11/10/2013 al n. 6906 Serie 1T.

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;

I beni sono pervenuti in proprietà a _____, in parte per atto di compravendita autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze in data 08/10/2013 rep. n. 24153/12126, registrato a Firenze 2 il 11/10/2013 al n. 6906 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2013 ai n. 27035/19427 da _____ (quanto agli immobili censiti al NCEU del Comune di Montespertoli al fg 92 part. 4 subb 506-508-515-525), con riserva del diritto di abitazione vita natural durante; in parte con atto autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze in data 08/10/2013 rep. n. 24153/12126, registrato a Firenze 2 il 11/10/2013 al n. 6906 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2013 ai n. 27036/19428 da _____ (quanto agli immobili censiti al NCEU del Comune di Montespertoli al fg 92 part. 4 subb 505-507-509-532), con riserva del diritto di abitazione vita natural durante; in parte con atto di con atto autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze in data 08/10/2013 rep. n. 24153/12126, registrato a Firenze 2 il 11/10/2013 al n. 6906 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2013 ai n. 27037/19429

(quanto agli immobili censiti al NCEU del Comune di Montespertoli al fg 92 part. 4 subb 513-514-522-524-531), con riserva del diritto di abitazione vita natural durante.

Parti comuni per legge e per destinazione dal medesimo atto sopraindicato risultano gli immobili censiti al NCEU del Comune di Montespertoli al fg 92 part. 4 sub 510 (comune tra i subb 506, 507, 508, 509), sub 511 (comune tra i subb 505, 506, 507, 508, 509), sub 526 (comune tra i subb 513, 514, 515, 532), sub 529 (comune tra i subb 505, 506, 507, 508, 509).

Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

4. fornire una sommaria descrizione dell'i 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;

Descrizione generale

Si tratta di un complesso immobiliare ubicato in Via Lucardese 62-64 - loc. il Gabbiano, poco fuori dal centro abitato del Comune di Montespertoli.

La costruzione dell'edificio risale alla prima metà dell'ottocento e negli anni '80 è stato interessato da un intervento di ristrutturazione e trasformazione da agricolo a civile abitazione.



Fig. 9 Ortofoto del compendio immobiliare

Il fabbricato che si sviluppa su 4 livelli, ha subito negli anni interventi edilizi che ne hanno determinato la configurazione attuale in 8 u.i. ad uso abitativo e 1 u.i. ad uso autorimessa; il tutto è circondato da ampi resedi con 2 accessi dalla strada provinciale.

Il complesso immobiliare in oggetto, pur essendo stato interessato da vari interventi nel tempo anche a carattere di sanatoria edilizia e successive modifiche e frazionamenti, si presenta sostanzialmente integro rispetto alla configurazione e consistenza originaria; infatti gli interventi hanno riguardato sostanzialmente modifiche interne e solo marginalmente le parti esterne (chiusura di logge e la realizzazione di un'autorimessa interrata).

Le facciate sono finite in pietra a faccia vista. Il tetto a falde inclinate, è finito con manto in coppi e embrici.

Dal civico 62 si accede a 4 unità, di seguito identificate nell'elaborato peritale come Immobile 1, Immobile 5, Immobile 6 e Immobile 7; dal civico 64 si accede a 3 unità

abitative e un locale rimessa identificate nella trattazione della relazione come Immobile 2, Immobile 3, Immobile 4.

Le aree di pertinenza e le aree a comune tra i vari immobili sono:

- l'ingresso e vano scale comuni agli immobili identificati come Immobile 1, Immobile 4 per il piano terra, Immobile 5, Immobile 6, Immobile 7;
- il resede e piazzale a comune con l' Immobile 2 al piano seminterrato 1 e 2, Immobile 3 al piano seminterrato 2 e Immobile 4 al piano seminterrato.
- il resede e piazzale a comune con l'Immobile 1, Immobile 4 per il piano terra, Immobile 5, Immobile 6 e Immobile 7.

UNITA IMMOBILIARE 1 (Fig. 92 part. 4 sub 509)

Sommatoria descrizione del bene

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese al civico n. 64. Da una corte interna, a comune con altre unità immobiliari, si accede all'ingresso comune.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, collegato direttamente al sottotetto, non abitabile, mediante una scala interna.

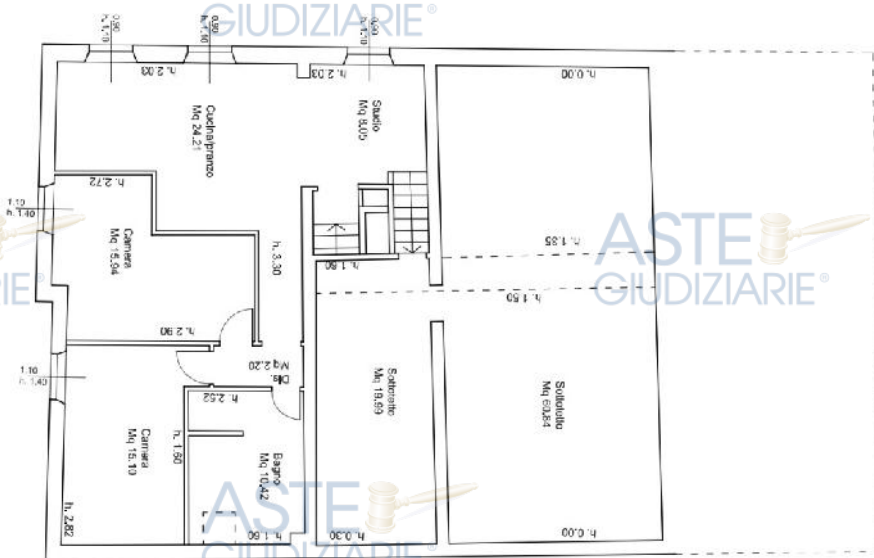


Fig.10- Planimetrie dello stato attuale Piano seminterrato

La distribuzione interna è la seguente: dall'ingresso si accede ad un ampio vano comunicante da un lato con la cucina e la zona pranzo e, dal lato opposto, con lo studio ove è posta una scala "a vista", che consente l'accesso al sottotetto.

A separare la zona giorno dalla zona notte un piccolo disimpegno su cui affacciano due stanze da letto e un bagno. Trattandosi di ambienti sottotetto, le altezze interne dei vani sono variabili e meglio indicate nelle planimetrie allegate alla presente.

Finiture interne:

Nell'appartamento le pareti interne e i soffitti sono ultimati a intonaco tradizionale integgiato, così come nei vani sottotetto, ad eccezione dell'intradosso del solaio di copertura su cui non è stata applicata la finitura a intonaco e che rimane "a grezzo". Le pareti dei bagni e la parete su cui si sviluppa la cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di gres, ultimate a intonaco per la restante altezza.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione interna dei locali adibiti a camere, cucina/pranzo, studio e bagno è in piastrelle di gres. Il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle di ceramica. La scala esterna è rivestita in cotto.

Infissi:

Tutti i vani sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale, mediante finestre aperte sull'esterno, ad eccezione del bagno ove è posta in opera una finestra a tetto. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, su cui sono montate delle antine oscuranti. Le porte interne sono in legno massello.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è termosingolo autonomo, con caldaia a gas metano posizionata nel sottotetto. La distribuzione del calore avviene mediante radiatori a colonna con elementi in alluminio.

Impianto idrico

Il bagno è allacciato alla rete idrica urbana. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la caldaia a gas.

Impianto di smaltimento liquami

Da una verifica visiva risulta che il bagno e la cucina sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti sgrassatori.

Impianto elettrico

L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica con una potenza di 220 v - 230 v; l'impianto è realizzato sottotraccia.

Il CTU non ha reperito le certificazioni di conformità degli impianti.

Calcolo delle superfici calpestabili

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre. Nelle tavole allegate e nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili, le altezze dei vani e le superfici finestrate.

	VANI	SUPERFICI (MQ)
	PIANO PRIMO	
	CUCINA / PRANZO	24,21
	STUDIO	8,05
	DISIMPEGNO	2,2
	BAGNO	10,42
	CAMERA 1	15,94
	CAMERA 2	15,1
	SOTTOTETTO 1 (H. > 1,50)	2,36
	SOTTOTETTO 2 (H. < 1,50)	80,42
	SCALA 1	1,71
	SCALA 2	1,78
	MURI ESTERNI	18,78
	MURI INTERNI	10,38

Tab. 1 - Tabella superfici

Dall'elaborazione di tali dati si ottengono le seguenti conclusioni:

- | | |
|--|----------|
| 1. Superficie appartamento piano primo (S ₁) | Mq 75,92 |
| 2. Superfici Scale interne e esterne (S ₂) | Mq 3,49 |
| 3. Superfici locali Sottotetto h>1.5 (S ₃) | Mq 2,36 |
| 4. Superfici locali Sottotetto h<1.5 (S ₄) | Mq 80,42 |
| 5. Superficie Muri esterni (S ₅) | Mq 18,78 |
| 6. Superficie Muri interni (S ₆) | Mq 10,38 |

Sono comprese in ciascun immobile le quote proporzionali dell'intero stabile comuni per legge o per destinazione, tra cui: l'ingresso e il vano scale censito al foglio 92, part. 4, sub 510 è comune con i subb 506, 507, 508 e 509, la corte censita al foglio 92, part. 4, sub 511 è comune con i subb 505, 506, 507, 508 e 509, il resede e il piazzale censito al foglio 92, part. 4, sub 529 è comune con i subb 505, 506, 507, 508 e 509.

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fig. 92, part. 4, sub 513-514.)**Sommatoria descrizione del bene**

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese dal civico n. 62. Da un resede a comune con altre unità immobiliari si accede mediante una scala interna, ad una loggia ove è posto l'ingresso all'abitazione.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, collegato direttamente al vano seminterrato in cui è posta la zona relax; quest'ultima è dotata anche di un accesso indipendente.

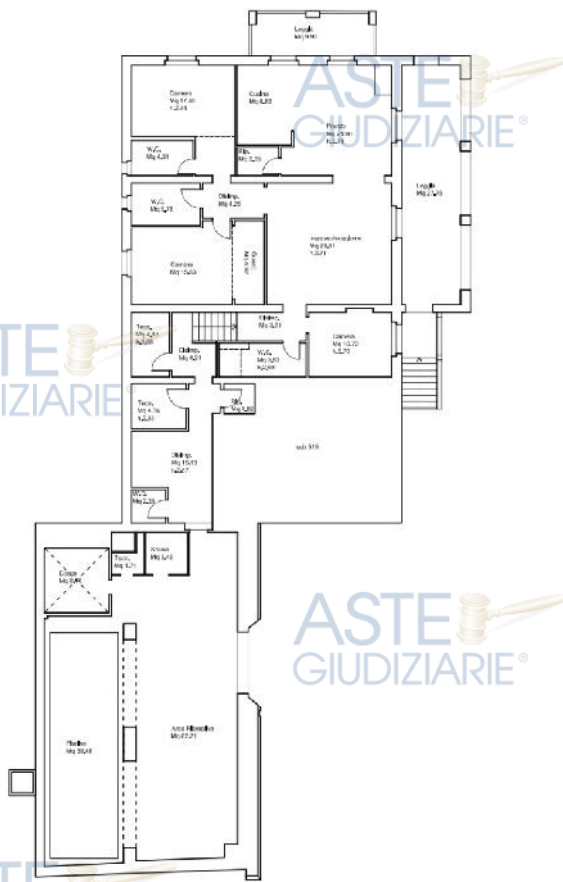


Fig. 11 - Planimetrie dello stato attuale

La distribuzione interna è la seguente: dall'ingresso si accede ad un ampio soggiorno comunicante con la zona pranzo con angolo cottura e un ripostiglio; detti vani affacciano su una loggia chiusa; sempre dall'ingresso soggiorno si accede al disimpegno comunicante con un bagno, una camera e la scala di accesso al piano seminterrato. Un disimpegno separa la zona notte, ove sono presenti una camera da letto con bagno esclusivo, una camera con guardaroba e un bagno. Al piano seminterrato sono posti un bagno, due disimpegni, i locali tecnici, un ripostiglio e l'area relax; in quest'ultima sono posti una piscina coperta, una sauna e le docce.

Si evidenzia che la destinazione d'uso catastale e urbanistica della zona relax, piscina e sauna, ecc. è autorimessa.

Finiture interne:

Nell'appartamento le pareti interne e i soffitti sono ultimati a intonaco tradizionale tinteggiato; le pareti del locale ove è posta la piscina sono rivestiti in pietra.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione interna dei locali adibiti a civile abitazione è in parquet, ad eccezione dei bagni che hanno pavimentazione in resina; al piano seminterrato i locali di servizio, i locali tecnici e l'area relax, hanno pavimento in gres, mentre il locale doccia è pavimentato con tasselli di mosaico.

Il rivestimento dei bagni dell'abitazione è finito a encausto, mentre il bagno al piano interrato e i locali doccia sono rivestiti con tasselli di mosaico.

Infissi:

Tutti i vani dell'abitazione sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale mediante finestre aperte sull'esterno. I locali al piano seminterrato non risultano dotati di illuminazione naturale, eccetto che per un'ampia apertura posta sul vano principale. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento avviene mediante persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento e condizionamento è con generatore pensile alimentato a gas metano. La distribuzione del calore avviene mediante ventilconvettori.

Impianto idrico

Il bagno è allacciato alla rete idrica urbana. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante generatore pensile.

Impianto di smaltimento liquami

Da una verifica visiva risulta che il bagno e la cucina sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti sgrassatori.

Impianto elettrico

L'appartamento è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica con una potenza di 220 v - 230 v; l'impianto è realizzato sottotraccia. I locali adibiti a piscina, sauna, bagno turco, ecc sono allacciati alla rete pubblica con una potenza di 380 v - 400 v.

Il CTU non ha reperito le certificazioni di conformità degli impianti.

Calcolo delle superfici calpestabili

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre. Nelle tavole allegate e nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili, le altezze dei vani e le superfici finestate.

	VANI	SUPERFICI (MQ)
	PIANO SEMINTERRATO 1	
	CUCINA	8,63
	PRANZO	21,9
	INGRESSO SOGGIORNO	29,61
	W.C.1	4,31
	W.C.2	5,78
	W.C.3	2,69
	CAMERA 1	17,78
	CAMERA 2	15,63
	CAMERA 3	10,7
	RIPOSTIGLIO 1	2,35
	GUARDAROBA	4,92
	DISIMPEGNO 1	4,26
	DISIMPEGNO 2	3,91
	LOGGIA 1	27,75
	LOGGIA 2	9,9
	PIANO SEMINTERRATO 2	
	W.C.4	2,25
	DISIMPEGNO 2	4,21
	DISIMPEGNO 3	15,13
LOCALI DA RIPRISTINARE AUTORIZZATI	DOCCE PISCINA	8,16
	SAUNA	3,46
	PISCINA	38,48
	AREA RICREATIVA	62,71
	LOCALE TECNICO 1	1,71
LOCALI DA RIPRISTINARE A RIPOSTIGLI	LOCALE TECNICO 2	4,83
	LOCALE TECNICO 3	4,86
	LOCALE TECNICO 4	1,82
	SCALA INTERNA	3,91
	SCALA ESTERNA	6,74
	MURI ESTERNI	50,98
	MURI INTERNI	15,79

Tab. 2 - Tabella superfici

Dall'elaborazione di tali dati si ottengono le seguenti conclusioni:

1. Superficie appartamento piano primo (S1)	Mq 132,47
2. Superfici logge e terrazzi (S2)	Mq 37,65
3. Superfici locali al piano seminterrato (S3)	Mq 109,14
4. Superficie Ex-piscina coperta (S4)	Mq 38,48
5. Superfici Scale interne e esterne (S5)	Mq 10,65
6. Superficie Muri esterni (S6)	Mq 50,98
7. Superficie Muri interni (S7)	Mq 15,79

Sono comprese in ciascun immobile le quote proporzionali dell'intero stabile comuni per legge o per destinazione, tra cui il resede e il piazzale, censito al foglio 92, part. 4, sub 526.

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fig. 92, part. 4, sub 532)**Sommaria descrizione del bene**

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese al civico n. 64. L'accesso all'immobile è dal resede esclusivo da cui, attraversando un portico, si accede al soggiorno pranzo; quest'ultimo, da un lato è comunicante con la cucina e



Fig. 12a - Resede

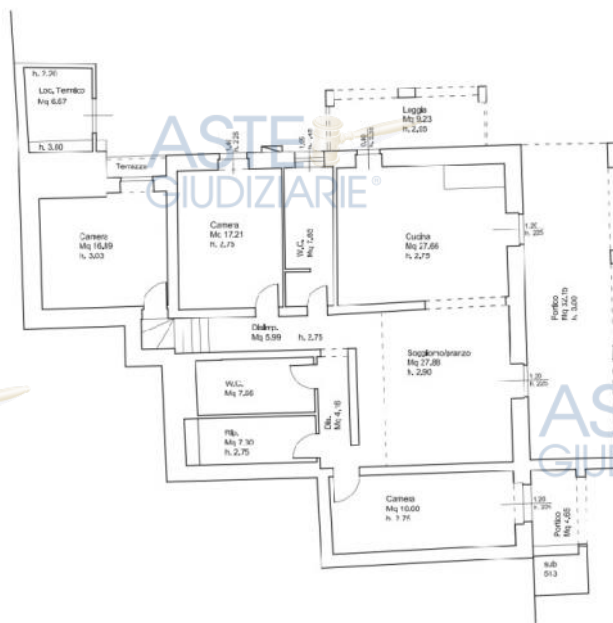


Fig. 12b - Planimetrie dello stato attuale Piano Interrato

con una loggia e dall'altro con il disimpegno, da cui si accede alla zona notte, con due camere e servizi. In detta zona sono ubicati due bagni, un ripostiglio e due ca-

mere, oltre ad un scala che consente l'accesso ad una ulteriore camera con un piccolo terrazzo. Il locale termico ha accesso dall'esterno del fabbricato.

Finiture interne:

Nell'appartamento le pareti interne e i soffitti sono ultimati a intonaco tradizionale tinteggiato. Le pareti dei bagni e la parete su cui si sviluppa la cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di gres e ultimate a intonaco per la restante altezza.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione interna dei locali adibiti alle camere da letto è in parquet, gli altri vani sono pavimentati con piastrelle di gres e i bagni con mosaico. La pavimentazione del terrazzo è in cotto. Il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle di ceramica. Il marciapiede esterno e i portici hanno pavimentazione in cotto. La scala interna è rivestita in legno.

Infissi:

Tutti i vani, eccetto il bagno dove è montato un aspiratore centrifugo, sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale mediante finestre aperte sull'esterno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento avviene mediante persiane in legno. Le porte interne sono in legno tinteggiato bianco.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è termosingolo autonomo, con generatore di calore a condensazione alimentato a gas metano, posizionato nel locale termico. La distribuzione del calore avviene mediante serpentine affogate sotto il pavimento e da scaldaserviette in acciaio per i bagni. Nel vano cucina è presente un termocamino ad aria.

Impianto idrico

Il bagno è allacciato alla rete idrica urbana. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la caldaia a gas.

Impianto di smaltimento liquami

Da una verifica visiva risulta che il bagno e la cucina sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti sgrassatori.

Impianto elettrico

L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica con una potenza di 220 v - 230 v; l'impianto è realizzato sottotraccia.

Il CTU non ha reperito le certificazioni di conformità degli impianti.

Calcolo delle superfici calpestabili

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre. Nelle tavole allegate e nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili, le altezze dei vani e le superfici finestrate.

	VANI	SUPERFICI (mq)
	PIANO SEMINTERRATO	
	CUCINA	27,66
	SOGGIORNO PRANZO	27,88
	W.C.1	7,85
	W.C.2	7,65
	CAMERA 1	16,89
	CAMERA 2	17,21
	CAMERA 3	16,6
	DISIMPEGNO 1	5,99
	DISIMPEGNO 2	4,16
	RIPOSTIGLIO	7,3
	LOGGIA 1	9,23
	PORTICO 1	32,15
	PORTICO 2	4,85
	SCALA INTERNA	2,88
	LOC. ESTERNO	6,57
	RESEDE	3050
	MURI ESTERNI	50,98
	MURI INTERNI	13,17

Tab. 3 - Tabella superfici

Dall'elaborazione di tali dati si ottengono le seguenti conclusioni:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Superficie appartamento piano seminterrato (S1) | Mq 142,07 |
| 2. Superfici logge e portici (S2) | Mq 46,23 |
| 3. Superficie locale esterno(S3) | Mq 6,57 |
| 4. Superficie resede (S4) | Mq 3.050,00 |
| 5. Superficie Muri esterni (S5) | Mq 39,72 |
| 6. Superficie Muri interni (S6) | Mq 13,17 |

Sono comprese in ciascun immobile le quote proporzionali dell'intero stabile comune per legge o per destinazione, tra cui il resede e il piazzale censito al foglio 92, part. 4, sub 526.

UNITA IMMOBILIARE 4 Fg. 92, part. 4, sub 506-515**Sommaria descrizione del bene**Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese al civico n. 64. L'appartamento si sviluppa su due piani collegati mediante una scala interna; al piano terra si sviluppa la zona giorno avente accesso indipendente dall'area comune, mentre al piano superiore si sviluppa la zona notte.

La zona giorno è composta da un ampio vano destinato a soggiorno pranzo comunicante con la cucina, su cui affaccia l'ingresso del vano ripostiglio comunicante a sua volta con il bagno. Cucina e soggiorno sono disimpegnate tramite una piccola parete.

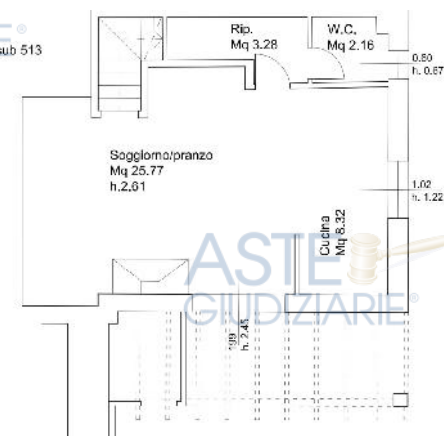


Fig. 13a - Stato attuale Piano Seminterrato

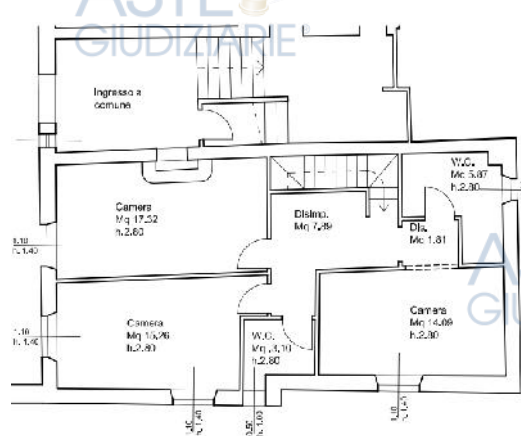


Fig. 13b Stato attuale Piano Terra

Al piano superiore sono presenti un disimpegno da cui si accede alle tre camere da letto e ai due bagni.

Finiture interne:

Le pareti interne e i soffitti sono ultimati a intonaco tradizionale tinteggiato. Le pareti dei bagni e la parete su cui si sviluppa la cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di gres e ultimate a intonaco per la restante altezza.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione interna dei locali adibiti alla camera da letto, cucina soggiorno, e bagno è in piastrelle di gres. Il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle di gres.

Infissi:

Tutti i vani, eccetto il bagno e il ripostiglio al piano terra, sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale mediante finestre aperte sull'esterno. Gli infissi esterni

sono in legno con vetrocamera, l'oscuramento avviene mediante persiane in legno. Le porte interne sono in legno.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è termosingolo autonomo, con caldaia murale a tiraggio forzato e tenuta stagna, alimentata a gas metano. La distribuzione del calore avviene mediante radiatori a colonna con elementi in alluminio. All'interno del soggiorno è presente un termocamino ad aria.

Impianto idrico

Il bagno è allacciato alla rete idrica urbana. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la caldaia a gas.

Impianto di smaltimento liquami

Da una verifica visiva risulta che il bagno e la cucina sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti sgrassatori.

Impianto elettrico

L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica con una potenza di 220 v - 230 v; l'impianto è realizzato sottotraccia.

Il CTU non ha reperito le certificazioni di conformità degli impianti.

Calcolo delle superfici calpestabili

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre. Nelle tavole allegate e nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili, le altezze dei vani e le superfici finestate.

	VANI	SUPERFICI (mq)
	PIANO SEMINTERRATO SUB 515	
	SOGGIORNO PRANZO	25,77
	CUCINA	8,32
	W.C. 1	2,16
	RIPOSTIGLIO 1	3,28
	SCALA	2,23
	LOGGIA COPERTA	14,62
	PIANO TERRA SUB 506	
	CAMERA 1	17,32

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architettdifirenze.it



CAMERA 2	15,26
CAMERA 3	14,09
DISIMPEGNO 1	7,89
DISIMPEGNO 2	1,81
W.C. 1	3,1
W.C. 2	5,87
SCALA	3,69
MURI ESTERNI	21,71
MURI INTERNI	4,384



Tab. 4 - Tabella superfici

Dall'elaborazione di tali dati si ottengono le seguenti conclusioni:



- | | |
|---|----------|
| 7. Superficie appart. piano seminterrato (S1) | Mq 41,76 |
| 8. Superficie appart. piano terra (S2) | Mq 69,03 |
| 9. Superfici logge e portici (S3) | Mq 14,62 |
| 10. Superficie Muri esterni (S5) | Mq 21,71 |
| 11. Superficie Muri interni (S6) | Mq 4,38 |

Sono comprese in ciascun immobile le quote proporzionali dell'intero stabile comune per legge o per destinazione, tra cui: l'ingresso e il vano scale censito al foglio 92, part. 4, sub 510, la corte censita al foglio 92, part. 4, sub 511, il resede e il piazzale censito al foglio 92, part. 4, sub 529.



Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA



UNITA IMMOBILIARE 5 (Fig. 92, part. 4, sub 505)

Sommaria descrizione del bene

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese al civico n. 64. Da una corte interna, a comune con altre unità immobiliari e attigua al resede esclusivo, si accede all'immobile.

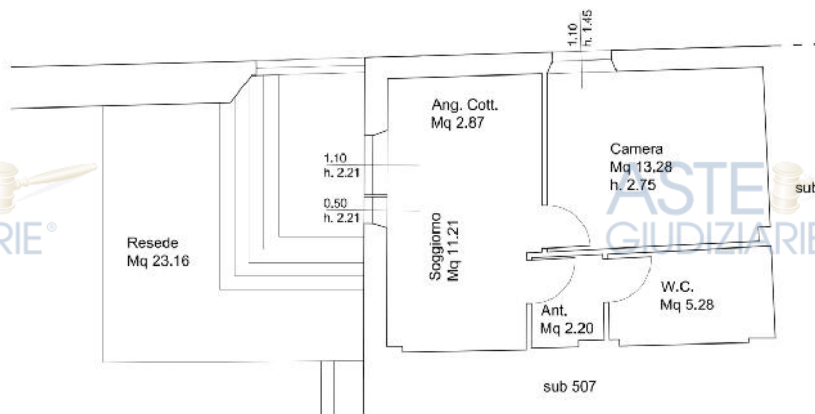


Fig. 14 - Planimetrie dello stato attuale Piano Terra

L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è libera su due lati. La distribuzione interna è la seguente: dall'ingresso si entra nel vano soggiorno con angolo cottura, su cui affacciano un bagno con antibagno e la camera da letto.

Finiture interne:

Nell'appartamento le pareti interne e i soffitti sono ultimati a intonaco tradizionale tinteggiato. Le pareti dei bagni e la parete su cui si sviluppa la cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di gres e ultimate a intonaco per la restante altezza.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione interna dei locali adibiti alla camera da letto, cucina soggiorno e bagno è in piastrelle di gres. Il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle di gres.

Infissi:

Tutti i vani, eccetto il bagno, sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale, mediante finestre aperte sull'esterno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento avviene mediante persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è termosingolo autonomo, con caldaia a gas metano. La distribuzione del calore avviene mediante radiatori a colonna con elementi in alluminio.

Impianto idrico

Il bagno è allacciato alla rete idrica urbana. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la caldaia a gas.

Impianto di smaltimento liquami

Da una verifica visiva risulta che il bagno e la cucina sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti sgrassatori.

Impianto elettrico

L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica con una potenza di 220 v - 230 v; l'impianto è realizzato sottotraccia.

Il CTU non ha reperito le certificazioni di conformità degli impianti.

Calcolo delle superfici calpestabili

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre. Nelle tavole allegate e nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili, le altezze dei vani e le superfici finestrate.

	VANI	SUPERFICI
	PIANO TERRA	
Da ripristinare monocale	SOGGIORNO ANGOLO COTTURA	14,08
	CAMERA	13,26
	W.C.	7,48
	RESEDE	23,16
	MURI ESTERNI	7,45
	MURI INTERNI	1,26

Tab. 5 - Tabella superfici

Dall'elaborazione di tali dati si ottengono le seguenti conclusioni:

- | | |
|--|----------|
| 1. Superficie appartamento piano terra (S ₁) | Mq 34,82 |
| 2. Superfici resede (S ₂) | Mq 23,16 |
| 3. Superficie muri esterni (S ₃) | Mq 7,45 |
| 4. Superficie muri interni (S ₄) | Mq 1,26 |

Sono comprese in ciascun immobile le quote proporzionali dell'intero stabile comune per legge o per destinazione, tra cui la corte censita al foglio 92, part. 4, sub 511, il resede e il piazzale censito al foglio 92, part. 4, sub 529.

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fg. 92, part. 4, sub 508)

Sommaria descrizione del bene

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese al civico n. 64. Da una corte interna a comune con altre unità immobiliari, si accede all'ingresso comune.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello e la distribuzione interna è la seguente: dall'ingresso si accede al soggiorno pranzo, vano comunicante da un lato con la cucina e dal lato opposto con un disimpegno su cui affacciano una camera da letto e un bagno.

Il soggiorno pranzo e la camera da letto affacciano su una terrazza. L'altezza interna dei vani è pari a ml. 2,90.

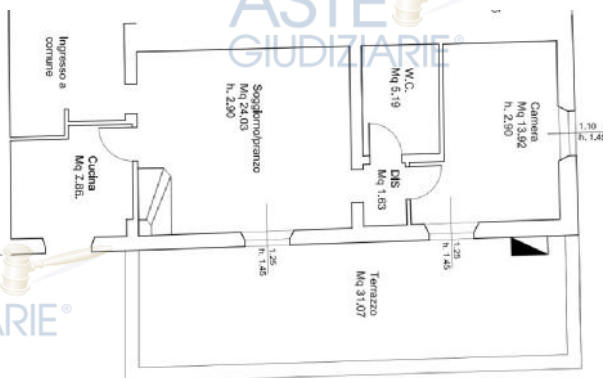


Fig. 15 - Planimetrie dello stato attuale Piano Terra

Finiture interne:

Nell'appartamento le pareti interne e i soffitti sono ultimati a intonaco tradizionale tinteggiato. Le pareti dei bagni e la parete su cui si sviluppa la cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di gres e ultimate a intonaco per la restante altezza.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione interna dei locali adibiti a cucina/pranzo e a disimpegno è in parquet, la camera da letto in piastrelle di gres e il terrazzo in cotto. Il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle di ceramica.

Infissi:

Tutti i vani, eccetto il bagno, sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale, mediante finestre aperte sull'esterno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, l'oscuramento avviene mediante persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è termosingolo autonomo, con caldaia a gas metano. La distribuzione del calore avviene mediante radiatori a colonna con elementi in alluminio.

Impianto idrico

Il bagno è allacciato alla rete idrica urbana. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la caldaia a gas.

Impianto di smaltimento liquami

Da una verifica visiva risulta che il bagno e la cucina sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti sgrassatori.

Impianto elettrico

L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica con una potenza di 220 v - 230 v; l'impianto è realizzato sottotraccia.

Il CTU non ha reperito le certificazioni di conformità degli impianti.

Calcolo delle superfici calpestabili

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre. Nelle tavole allegate e nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili, le altezze dei vani e le superfici finestrate.

	VANI	SUPERFICI
	PIANO TERRA	
	SOGGIORNO PRANZO	24,03
	CUCINA	7,86
	CAMERA	13,92
	W.C.	5,19
	TERRAZZO	31,07
	MURI ESTERNI	11,22
	MURI INTERNI	3,14

Tab. 6 - Tabella superfici

Dall'elaborazione di tali dati si ottengono le seguenti conclusioni:

- | | |
|--|----------|
| 1. Superficie appartamento piano primo (S ₁) | Mq 51,0 |
| 2. Terrazzo (S ₂) | Mq 31,07 |
| 3. Superficie muri esterni (S ₃) | Mq 1,22 |
| 4. Superficie muri interni (S ₄) | Mq 3,14 |

Sono comprese in ciascun immobile le quote proporzionali dell'intero stabile comuni per legge o per destinazione, tra cui l'ingresso e il vano scale censito al foglio 92, part. 4, sub 510, la corte censita al foglio 92, part. 4, sub 511, il resede e il piazzale censito al foglio 92, part. 4, sub 529.

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fig. 92, part. 4, sub 507)

Sommaria descrizione del bene

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese al civico n. 64. Da una corte interna, a comune con altre unità immobiliari, si accede all'ingresso comune. L'appartamento si sviluppa su un unico livello e la distribuzione interna è la seguente: dall'ingresso si accede ad un unico vano monolocale, comunicante con l'antibagno e un bagno. I vani soggiorno pranzo e la camera da letto comunicano con una terrazza. L'altezza interne dei vani, è pari a ml. 2,90.



Fig. 16 - Planimetrie dello stato attuale Piano Terra

Finiture interne:

Nell'appartamento le pareti interne e i soffitti sono ultimati a intonaco tradizionale tinteggiato. Le pareti dei bagni e la parete su cui si sviluppa l'angolo cottura sono parzialmente rivestite in piastrelle di gres e ultimate a intonaco per la restante altezza.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione interna dei locali è con piastrelle di gres. Il rivestimento del bagno e della cucina è costituito da piastrelle di ceramica.

Infissi:

Il monolocale è dotato di illuminazione e ventilazione naturale mediante finestre aperte sull'esterno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, l'oscuramento avviene mediante persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è termosingolo autonomo, con caldaia a gas metano. La distribuzione del calore avviene mediante radiatori a colonna con elementi in alluminio.

Impianto idrico

Il bagno è allacciato alla rete idrica urbana. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la caldaia a gas.

Impianto di smaltimento liquami

Da una verifica visiva risulta che il bagno e la cucina sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti sgrassatori.

Calcolo delle superfici calpestabili

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superficie Utile Netta

Il calcolo della Superficie utile netta è costituito dalla somma delle superfici utili calpestabili, esclusi i muri interni, esterni, di confine e i vani di porte e finestre. Nelle tavole allegate e nella tabella che segue, sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili, le altezze dei vani e le superfici finestrate.

	VANI	SUPERFICI
	PIANO TERRA	
	CUCINA SOGG. CAMERA	29,92
	WC	7,09
	MURI ESTERNI	6,99
	MURI INTERNI	0,82

Tab. 7 - Tabella superfici

Dall'elaborazione di tali dati si ottengono le seguenti conclusioni:

- | | |
|---|----------|
| 1. Superficie appartamento piano primo (S1) | Mq 37,01 |
| 2. Superficie muri esterni (S2) | Mq 6,99 |
| 3. Superficie muri interni (S3) | Mq 0,82 |

Sono comprese in ciascun immobile le quote proporzionali dell'intero stabile comuni per legge o per destinazione, tra cui l'ingresso e il vano scale censito al foglio 92, part. 4, sub 510, la corte censita al foglio 92, part. 4, sub 511, il resede e il piazzale censito al foglio 92, part. 4, sub 529.

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale

Dalla consultazione del regolamento urbanistico (R.U) vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 30 Luglio 2015, risulta che l'immobile ricade:



Fig 17 - Estratto dalla tav. 09_Class_RUR_Q4_001

Estratto dalla tav. 36 Q4 Terr-Rur_CP

Aree di protezione Storico ambientale PTCP art.12 NTA

Dalla consultazione della tavola relativa al quadro conoscitivo – Classificazione degli edifici nel territorio rurale (Fig. 17), risulta che l'immobile ricade nelle Aree a prevalente funzione agricola Zona E (Art. 25 NTA).

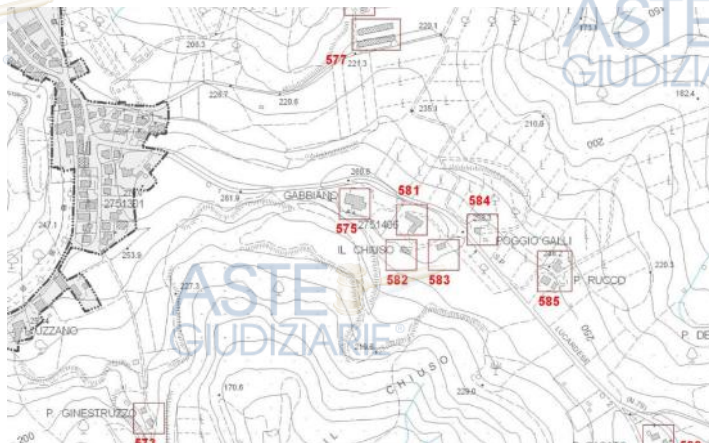


Fig 18 - Estratto dalla tav. 6-13

Nel nuovo Piano Strutturale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 28/10/2021, l'immobile ricade in:

UTOE 3 – Crinale di Montespertoli e le colline del Pesciola, Zona residenziale a tessuto discontinuo.

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'egli immobiliare, 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 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;

UNITA IMMOBILIARE 1 (Fig. 92, part. 4, sub 509)

L'immobile censito al NCEU del Comune di Montespertoli foglio 92, particella 4 sub 509, Via Lucardese n. 64, risulta occupato da

in forza di contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 co. 1 e 2, Legge 431/1988, stipulato in data 01/03/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Empoli in data 02/03/2017 al n. 809 Serie 3T (ALL E). Il contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 più 4; il canone di locazione è stato pattuito tra le parti in euro 5.250,00 annui da versarsi in 12 rate anticipate di euro 460,00, alla scadenza del giorno 10 di ogni mese. Nell'art. 7 del contratto di locazione, il locatore rinuncia alla facoltà di disdetta alla prima scadenza; all'art. 9 è previsto, alla seconda scadenza del contratto la facoltà di disdetta del contratto (oppure il rinnovo) da inviarsi con un preavviso di almeno 3 mesi prima della scadenza e la parte interpellata dovrà rispondere con lettera raccomandata entro 60 giorni. In mancanza di risposta, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Il locatario risulta residente presso l'immobile in forza del predetto contratto di locazione (ALL. I).

Al fine di verificare l'eventuale inadeguatezza del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c., il sottoscritto ha svolto una ricerca di mercato delle locazioni locali, tramite le maggiori agenzie presenti sul territorio, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto, ed ha accertato quanto segue:

in considerazione della superficie del bene, pari a 76,51 mq, del fatto che le Tabelle OMI per un'unità immobiliare ad uso civile abitazione nella stessa zona indicano un prezzo di locazione compreso tra €/mq 4,9 e €/mq 7,3, prendendo il valore massimo in quanto il bene è interamente ristrutturato, considerato i prezzi applicati dalle maggiori agenzie immobiliari di zona, il CTU ha valutato che il prezzo minimo di locazione è di €/mq 7,93. Il canone di locazione minimo corrisponde a € 606,82 mensili (corrispondente alla media dei prezzi a mq applicati dalle agenzie e della tabella OMI).

Affinché il canone di locazione praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (ex art. 2923, co. 3 c.c.); il CTU ha rilevato che il bene in esame è stato concesso in locazione per la somma di € 460,00

mensili e che la differenza tra il valore minimo di locazione ed il valore reale dell'affitto è inferiore ad un terzo del valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 c.3. Si può considerare pertanto congruo il canone di locazione applicato.

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fg. 92, part. 4, sub 513-514)

L'immobile censito al NCEU del Comune di Montespertoli foglio 92, particella 4 sub 513 e 514, Via Lucardese n. 64, risulta occupato da

. In forza di contratto stipulato in data 08/10/2013, autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze, Rep. 24.153/12.126, registrato a Registrato a Firenze 2, il 11/10/2013 al n. 6906Serie 1T, Piazzini Chiara ha venduto a , il predetto immobile, riservando per sè il diritto di abitazione vita natural durante.

risulta residente presso l'immobile (ALL. I).

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fg. 92, part. 4, sub 532)

L'immobile censito al NCEU del Comune di Montespertoli foglio 92, particella 4 sub 532, Via Lucardese n. 64, risulta occupato

In forza di contratto stipulato in data 08/10/2013, autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze, Rep. 24.153/12.126, registrato a Registrato a Firenze 2, il 11/10/2013 al n. 6906Serie 1T, ha venduto a , il predetto immobile riservando per sè il diritto di abitazione vita natural durante.

risulta residente presso l'immobile (ALL. I).

UNITA IMMOBILIARE 4 (Fg. 92, part. 4, sub 506-515)

L'immobile censito al NCEU del Comune di Montespertoli foglio 92, particella 4 sub 506 e 515, Via Lucardese n. 64, risulta occupato dal debitore esecutato. In forza di contratto stipulato in data 08/10/2013, autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze, Rep. 24.153/12.126, registrato a Registrato a Firenze 2, il 11/10/2013 al n. 6906Serie 1T, ha venduto a , il predetto immobile riservando per sè il diritto di abitazione vita natural durante.

risulta residente presso l'immobile (ALL. I).

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fg. 92, part. 4, sub 505)

L'immobile censito al NCEU del Comune di Montespertoli foglio 92, particella 4 sub 505, Via Lucardese n. 64, risulta occupato da

, in forza di contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 co. 1 e 2, Legge 431/1988, stipulato in data 30/11/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Empoli in data 02/12/2019 al n. 4283 Serie 3T (ALL E). Il contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 01/12/2019 con scadenza al 30/11/2023, da intendersi rinnovato per uguale periodo, salvo diniego al rinnovo alla prima scadenza da parte del locatore da esercitarsi a mezzo di raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza del contratto; il canone di

locazione è stato pattuito tra le parti in euro 4.560,00 annui da versarsi in 12 rate anticipate di euro 380,00.

Il locatario risulta residente presso l'immobile in forza del predetto contratto di locazione (ALL. I).

Al fine di verificare l'eventuale inadeguatezza del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c., il sottoscritto ha svolto una ricerca di mercato delle locazioni locali, tramite le maggiori agenzie presenti sul territorio, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto, ed ha accertato quanto segue:

in considerazione della superficie del bene, pari a 34,82 mq, del fatto che le Tabelle OMI per un'unità immobiliare ad uso civile abitazione nella stessa zona indicano un prezzo di locazione compreso tra €/mq 4,9 e €/mq 7,3, prendendo il valore massimo in quanto il bene è interamente ristrutturato, considerato i prezzi applicati dalle maggiori agenzie immobiliari di zona, il CTU ha valutato che il prezzo minimo di locazione è di €/mq 9,74. Il canone di locazione minimo corrisponde a € 339,30 mensili (corrispondente alla media dei prezzi a mq applicati dalle agenzie e la tabella OMI).

Affinché il canone di locazione praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo, ex art. 2923, co. 3 c.c.; il CTU ha rilevato che il bene in esame è stato concesso in locazione per la somma di € 380,00 mensili, superiore pertanto al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 c.3. Si può considerare pertanto congruo il canone di locazione applicato.

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fg. 92, part. 4, sub 508)

L'immobile censito al NCEU del Comune di Montespertoli foglio 92, particella 4 sub 508, Via Lucardese n. 64, risulta occupato da

, in forza di contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 co. 1 e 2, Legge 431/1988, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Poggibonsi in data 24/06/2013 al n. 2334 Serie 3T (ALL E). Il contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 03/06/2013 con scadenza al 02/06/2017 e sarà rinnovata per uguale periodo, salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza da esercitarsi da parte del locatore per i motivi consentiti dalla L. 431/98 da inviare al conduttore a mezzo raccomandata ar, almeno 3 mesi prima della scadenza. Al termine del periodo di rinnovo, la locazione si intenderà rinnovata per ulteriori 4 anni in mancanza di disdetta o richiesta di un nuovo accordo da esercitarsi almeno 3 mesi prima della seconda scadenza con lettera ar, cui dovrà darsi riscontro entro 60 gg.; il canone di locazione è stato pattuito tra le parti in euro 4.800,00 annui da versarsi in 12 rate mensili anticipate di euro 400,00 ciascuna per il primo anno di locazione e di euro 5.400,00 annuali dal secondo anno di locazione, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di euro 450,00 ciascuna.

Il locatario risulta residente presso l'immobile in forza del predetto contratto di locazione (ALL. I).

Al fine di verificare l'eventuale inadeguatezza del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c., il sottoscritto ha svolto una ricerca di mercato delle locazioni locali, tramite le maggiori agenzie presenti sul territorio, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto, ed ha accertato quanto segue:

in considerazione della superficie del bene, pari a 61,87 mq, del fatto che le Tabelle OMI per un'unità immobiliare ad uso civile abitazione nella stessa zona indicano un prezzo di locazione compreso tra €/mq 4,9 e €/mq 7,3, prendendo il valore massimo in quanto il bene è interamente ristrutturato, considerato i prezzi applicati dalle maggiori agenzie immobiliari di zona, il CTU ha valutato che il prezzo minimo di locazione è di €/mq 9,50. Il canone di locazione minimo corrisponde a € 593,00 mensili (corrispondente alla media dei prezzi a mq applicati dalle agenzie e la tabella OMI).

Affinché il canone di locazione praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (ex art. 2923, co. 3 c.c.); il CTU ha rilevato che il bene in esame è stato concesso in locazione per la somma di € 400,00 mensili e che la differenza tra il valore minimo di locazione ed il valore reale dell'affitto è inferiore ad un terzo del valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 c.3. Si può considerare pertanto congruo il canone di locazione applicato.

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fg. 92, part. 4, sub 507)

L'immobile censito al NCEU del Comune di Montespertoli **foglio 92, particella 4 sub 507**, Via Lucardese n. 64, risulta occupato da

, in forza di contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 co. 1 e 2, Legge 431/1988, stipulato in data 29/06/2020, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Empoli in data 02/03/2017 al n. 2008 Serie 3T (ALL E). Il contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 29/06/2020 con scadenza al 28/06/2024, da intendersi rinnovato per uguale periodo, salvo diniego al rinnovo alla prima scadenza da parte del locatore da esercitarsi a mezzo di raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza del contratto; il canone di locazione è stato pattuito tra le parti in euro 4.320,00 annui da versarsi in 12 rate anticipate di euro 360,00, alla scadenza del giorno 25 di ogni mese.

Il sig. risulta residente presso l'immobile in forza del predetto contratto di locazione.

Al fine di verificare l'eventuale inadeguatezza del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c., il sottoscritto ha svolto una ricerca di mercato delle locazioni locali, tramite le maggiori agenzie presenti sul territorio, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto, ed ha accertato quanto segue:

in considerazione della superficie del bene, pari a 37,01 mq, del fatto che le Tabelle OMI per un'unità immobiliare ad uso civile abitazione nella stessa zona indicano un prezzo di locazione compreso tra €/mq 4,9 e €/mq 7,3, prendendo il valore massimo in quanto il bene è interamente ristrutturato, considerato i prezzi applicati dalle maggiori agenzie immobiliari di zona, il CTU ha valutato che il prezzo minimo di locazione è di €/mq 9,74. Il canone di locazione minimo corrisponde a € 360,64 mensili (corrispondente alla media dei prezzi a mq applicati dalle agenzie e la tabella OMI).

Affinché il canone di locazione praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (ex art. 2923, co. 3 c.c.); il CTU ha rilevato che il bene in esame è stato concesso in locazione per la somma di € 360,00 mensili e che la differenza tra il valore minimo di locazione ed il valore reale dell'affitto è inferiore ad un terzo del valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 c.3. Si può considerare pertanto congruo il canone di locazione applicato.

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

- domande giudiziali, sequestri e altre iscrizioni;
- 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 delle eventuali trascrizioni;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Eseguita la verifica per nominativo sul debitore esecutato, presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2023, non risultano trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di pignoramento, suscettibili di restare a carico dell'acquirente (All. F), ad eccezione di:

trascrizione n. 30413 del 20 settembre 2006 presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio del 05/09/2006** ai rogiti del Giovanna Basile di Firenze, rep. 18936/7968, in favore del Comune di Montespertoli, contro
per il diritto di proprietà la quota di 3/9 del diritto di proprietà,

per il diritto di proprietà per la quota di 2/9
per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 e a
proprietà per la quota di 2/9.

Con atto di vendita del 08/10/2013, autenticato dal Notaio Giovanna Basile di Firenze, Rep. 24153/12126, registrato a Firenze 2 in data 11/10/2013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 11/10/2013 al n. 19427

e

hanno venduto a

la proprietà dei beni oggetto dell'odierna relazione peritale, riservando per essi il diritto di abitazione vita natural durante.

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 l'eventuale esistenza di 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;

Come risulta dal certificato ventennale allegato agli atti del fascicolo e dall'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie aggiornate dal CTU alla data del 25 gennaio 2023, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate prima della vendita:

- **Iscrizione n. 9214 reg. part. del 20/12/2010** presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito del 16/12/2010, ai rogiti del Notaio Giovanna Basile di Firenze rep. 22275/10626, in favore di Banca

, contro , per il diritto di
proprietà per la quota di 2/9, per il
diritto di proprietà per la quota di 2/9,
per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 e
per il diritto di proprietà per la quota di 3/9.

- **Iscrizione n. 4251 reg. part. del 01/10/2012** presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/01/2009, rep. 172/2009 Tribunale di Firenze, in favore di

contro per il diritto di pro-
prietà per la quota di 2/9, capitale ipotecario euro 200.000,00.

- **Trascrizione n. 28211 reg. part. del 24/09/2021** presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per Verbale di Pignoramento Immobiliare del 29/07/2021, rep. N. 5015/2021 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Firenze, in favore di

, contro per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1.

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

UNITA IMMOBILIARE 1 (Fg. 92, part. 4, sub 509)

L'immobile anche se posto all'interno di un più ampio edificio, non è costituito in condominio, pertanto non è prevista tale spesa.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Firenze non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione di quanto indicato nel punto precedente.

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fg. 92, part. 4, sub 513-514)

L'immobile anche se posto all'interno di un più ampio edificio, non è costituito in condominio, pertanto non è prevista tale spesa.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Firenze non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione di quanto indicato nel punto precedente.

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fg. 92, part. 4, sub 532)

L'immobile anche se posto all'interno di un più ampio edificio, non è costituito in condominio, pertanto non è prevista tale spesa.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Firenze non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione di quanto indicato nel punto precedente.

UNITA IMMOBILIARE 4 (Fg. 92, part. 4, sub 506-515)

L'immobile anche se posto all'interno di un più ampio edificio, non è costituito in condominio, pertanto non è prevista tale spesa.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Firenze non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione di quanto indicato nel punto precedente.

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fg. 92, part. 4, sub 505)

L'immobile anche se posto all'interno di un più ampio edificio, non è costituito in condominio, pertanto non è prevista tale spesa.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Firenze non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione di quanto indicato nel punto precedente.

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fg. 92, part. 4, sub 508)

L'immobile anche se posto all'interno di un più ampio edificio, non è costituito in condominio, pertanto non è prevista tale spesa.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Firenze non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione di quanto indicato nel punto precedente.

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fg. 92, part. 4, sub 507)

L'immobile anche se posto all'interno di un più ampio edificio, non è costituito in condominio, pertanto non è prevista tale spesa.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Firenze non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione di quanto indicato nel punto precedente.

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dell/i beni/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, Vlco., l.47\85 46,V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Dalle indagini eseguite sul il portale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montespertoli (<https://ape.comune.montespertoli.fi.it/>) lo scrivente ha rinvenuto le pratiche edilizie di seguito riportate e trasmesse in formato digitale dall'ufficio stesso (all. H):

1. **Concessione edilizia n.187/1980** rilasciata il 14 febbraio 1984 presentata il 18 novembre 1980 prot.n.9634 per restauro e ristrutturazione di edificio colonico;
2. **Concessione edilizia in sanatoria n.744/1986** rilasciata il 29 dicembre 2004 presentata il 29 aprile 1986 prot.n.4773, per la trasformazione di terrazzo in veranda chiusa e realizzazione di terrazzo al piano seminterrato 1^ oltre a modifiche interne ed esterne eseguite in difformità dalla concessione edilizia 187/1980;
3. **Concessione edilizia in sanatoria n.745/1986** rilasciata il 29 dicembre 2004, presentata il 29 aprile 1986 prot.n.4772, per la realizzazione di locali abitativi al piano seminterrato 2^ oltre a modifiche interne ed esterne eseguite in difformità dalla concessione edilizia 187/1980;
4. **Concessione edilizia a sanatoria n. 192/1995** Concondono edilizio Legge 724/94 cambiamento di destinazione d'uso da garage ad abitazione di una porzione di fabbricato rilasciata il 6 giugno 2013 presentata il 27 febbraio 1995 prot.3297;

5. **Pratica 55/2003/ORD del 18/11/2003** sostituzione di un generatore di calore di potenza termica utile > 35 kw nel fabbricato adibito ad azienda agricola e civile abitazione.
6. **Permesso di costruire n.403/2004** rilasciato il 13 gennaio 2005, presentato il 6 agosto 2004 prot. n. 16951, per la ristrutturazione edilizia di fabbricato con frazionamento di unità immobiliare;
7. **Denuncia di inizio attività n. 296/2005** presentata il 24 maggio 2005 prot. n. 12204 (variante in corso d'opera alla concessione edilizia 403/2004 ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005; Dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 09/08/2005
8. **Certificato di Agibilità/abitabilità n. 374/2005** presentata il 5 agosto del 2005 prot. 018797 relativo alle pratiche edilizie 182/2005 e 376/2005.
9. **Permesso di costruire n. 182/2005** rilasciato il 28 giugno 2005 presentato il 29 aprile 2005 prot. n. 9730, per cambio di destinazione da civile abitazione a laboratorio artigianale;
10. **Denuncia di inizio attività n. 376/2005** presentata il 26 luglio 2005 prot. 17857 (variante finale al permesso di costruire n. 182/2005 e riguardante il cambio di destinazione da civile abitazione a laboratorio artigianale);
11. **Permesso di costruire n. 270/2006** rilasciato il 6 settembre 2006, presentato il giorno 8 giugno 2006 prot. n. 14492, per ristrutturazione di porzione di fabbricato;
12. **Concessione a sanatoria per installazione insegna pubblicitaria n.44/2008** del 2008 presentata il 31 gennaio 2008 prot.2514;
13. **Denuncia di inizio attività n. 596/2008** presentata il 31 dicembre 2008 prot.n.232.776 (variante finale al permesso di costruire n. 270/2006); dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 30/12/2008.
14. **Comunicazione inizio lavori n 23/2013** presentata 18 aprile 2013 prot. 8448 per lavori di manutenzione alla copertura.
15. **Istanza 204/2013 del 20/05/2013** Protocollo 10578 del 16/05/2013, Parere Preventivo - Istanza di rilascio Parere preventivo favorevole.
16. **Segnalazione certificata di inizio attività n. 239/2013** presentata il 6 giugno 2013 prot.n.11822 (per opere di sistemazioni esterne ed opere di ristrutturazione edilizia per modifiche interne per la fusione di due unità immobiliari ad uso civile abitazione);
17. **Segnalazione certificata di inizio attività n. 339/2013** presentata il 24 luglio 2013 prot. n. 15564 (per ristrutturazione edilizia per modifiche alla distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione).
18. **Segnalazione certificata di inizio attività n. 82/2014** presentata il 27 febbraio 2014 prot. n. 4393, variante alla SCIA 239/2013 sostituzione muro esterno lungo la via Lucardese.

Dette pratiche sono riferite in parte all'intervento di frazionamento con cui sono state realizzate le varie u.i. pignorate, in parte a interventi eseguiti nel corso degli anni sui singoli appartamenti.

Nella trattazione che segue saranno riportate le singole unità immobiliari e le pratiche ad esse collegate, individuando la conformità edilizia e urbanistica per ogni singolo immobile, così come saranno valutate le eventuali spese relative ad interventi di condono o sanatoria.

Detta valutazione sarà eseguita confrontato lo stato attuale in rapporto allo stato legittimo ottenuto analizzando sia le pratiche edilizie a comune con le varie u.i. che le pratiche esclusive dell'immobile analizzato.

UNITÀ IMMOBILIARE 1 (Fig. 92, part. 4, sub 509)

Lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente relazione è stato legittimato dai seguenti Atti amministrativi:

Concessione edilizia n.187/1980, Concessione edilizia in sanatoria n.744/1986; Concessione edilizia in sanatoria n. 745/1986; Concessione edilizia a sanatoria n. 192/1994; Permesso di costruire n.403/2004; Denuncia di inizio attività n. 296/2005.

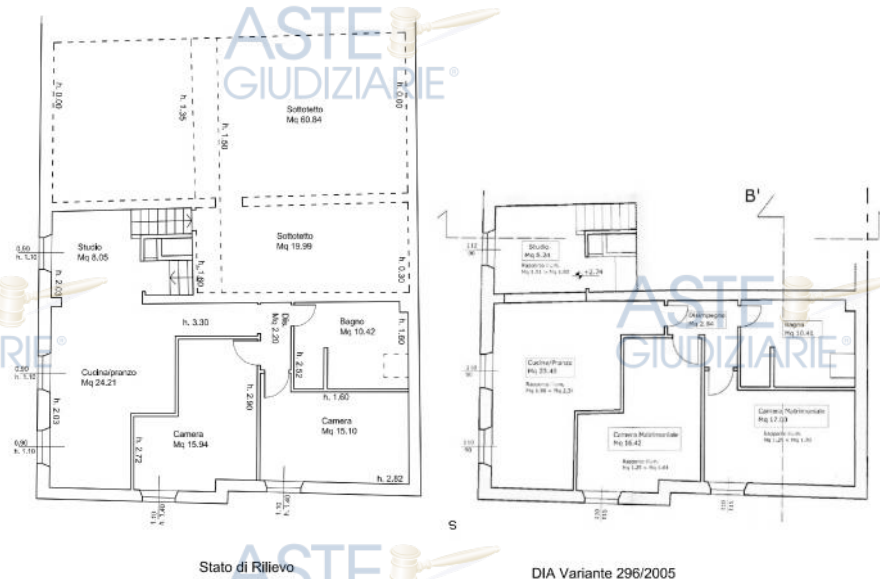


Fig. 19 - Sovrapposizione fra la planimetria dello stato di rilievo e DIA 296/2005

Dal confronto fra le planimetrie allegate alla dia in variante 296/2005 e i rilievi eseguiti dal CTU lo stato attuale dell'immobile non risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico: la chiusura di una porta, lo spostamento delle pareti del disimpegno, la demolizione della parete del disimpegno e la realizzazione di una nuova apertura; si riscontrano inoltre piccole variazioni nelle dimensioni dei vani e nella posizione dei muri, spostamento/traslazione di porte.

Affinché il bene sia vendibile occorre sanare le difformità edilizie evidenziate nei punti precedenti, procedendo con un Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 per le difformità interne.

Gli onorari del tecnico ammontano ad euro 1.500,00 oltre alla sanzione di € 1.000,00 per un importo totale di € 2.500,00 da decurtare dal valore finale dell'immobile.

Il CTU non ha reperito l'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014, che in ogni caso dovrà essere depositata una volta sanate le difformità.

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fig. 92, part. 4, sub 513-514)

Lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente relazione è stato legittimato dai seguenti Atti amministrativi: Concessione edilizia 187/1980; C.E. n. 744/1986; C.E. n. 745/1986; C.E. in sanatoria n. 192/1994; C.E. n. 403/2004, C.E. 182/2005 e Variante Finale DIA n. 376/2005; C.E. n. 270/2006 e Variante Finale DIA n. 596/2008 con dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 30/12/2008.

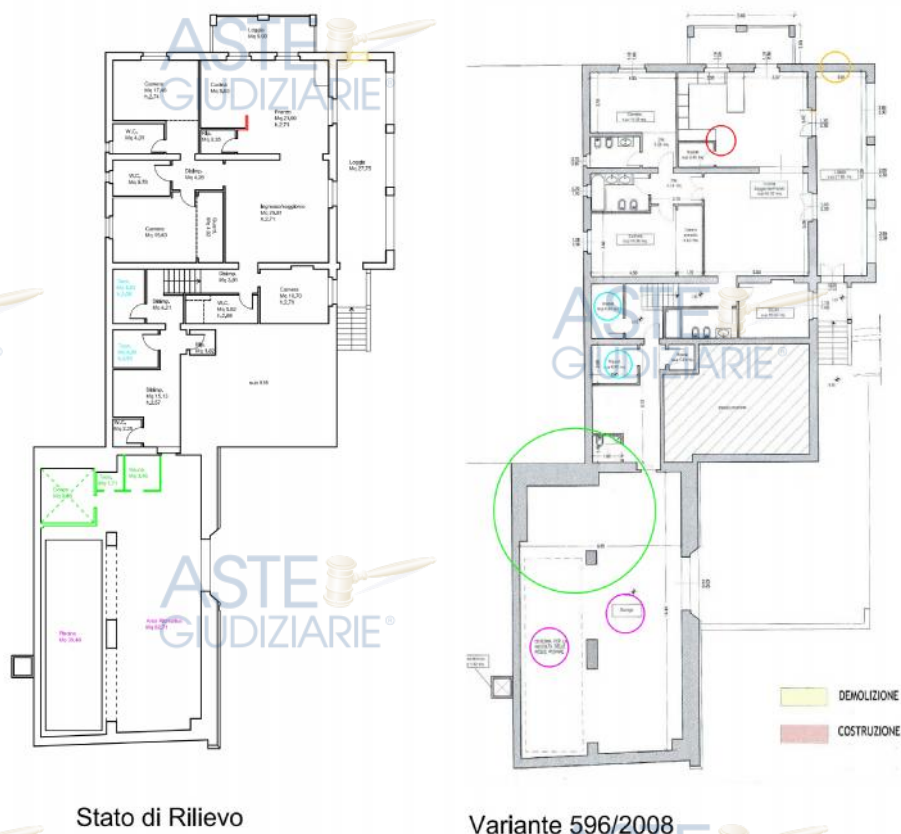


Fig. 20 - Sovrapposizione fra la planimetria dello stato di rilievo e DIA n. 596/2008

Dal raffronto fra lo stato attuale dell'immobile, la C.E. n. 270/2006 e la successiva Variante Finale DIA n. 596/2008, si evidenziano le difformità di seguito descritte.

Le difformità più rilevanti sono riscontrate nel locale annesso all'abitazione e identificato come garage in cui era stato previsto, da concessione, la realizzazione di un vano per l'alloggiamento di una cisterna per la raccolta e recupero delle acque piovane. Dal sopralluogo il CTU ha riscontrato che si tratta di un locale destinato a zona relax con piscina, docce, sauna e con annessi vari locali tecnici per la predisposizione degli impianti; questi ultimi nei progetti approvati sono riportati come ripostigli.

Altre difformità rispetto al progetto autorizzato, sono: un'apertura sulla parete esterna della loggia, piccole variazioni nella dimensione dei vani e delle pareti interne.

Affinché il bene sia vendibile occorre sanare le difformità edilizie evidenziate nei punti precedenti, procedendo in parte con la messa in pristino delle opere non sanabili, quali la zona relax e la piscina, ripristinando la cisterna per la raccolta di acque piovane, i locali tecnici e la realizzazione di aperture verso l'esterno. Dovranno infatti essere rimossi gli impianti di gestione dell'attuale piscina, la demolizione delle pareti che definiscono i locali docce, sauna ecc. e il ripristino completo dei locali seminterrati adeguandoli alla Dia in Variante approvata. Dovrà inoltre essere chiusa l'apertura sulla parete esterna della loggia.

Trattandosi di violazioni gravi sia sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, ma anche con particolare riguardo ai vincoli presenti sull'area dell'edificato, dette difformità dovranno essere necessariamente sanate in parte con l'Accertamento di Conformità per le difformità interne e in parte con la messa in pristino dei locali.

All'atto di definizione dell'Accertamento di conformità, una volta ripristinate le difformità al piano interrato, dovranno essere rettificata le posizioni.

Considerato che la zona è sottoposta a vincoli urbanistici, paesaggistici e idrogeologici, valutata la difficoltà oggettiva nel calcolare correttamente i costi per la regolarizzazione dell'immobile mediante i ripristini, le sanatorie, l'oblazione, le spese tecniche, ecc, il CTU ha previsto una riduzione del valore dell'immobile pari al 4% da decurtare sul valore finale dell'immobile, oltre agli onorari del tecnico che ammonteranno ad euro 1.500,00 oltre alla sanzione di € 1.000,00.

Il CTU non ha reperito l'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014, che in ogni caso dovrà essere depositata una volta sanati gli abusi e ripristinato lo stato dei luoghi.

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fig. 92, part. 4, sub 532)

Lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente relazione è stato legittimato dai seguenti Atti amministrativi: Concessione edilizia 187/1980, C.E. n. 744/1986, C.E. n. 745/1986, C.E. in sanatoria n. 192/1994, C.E. n. 403/2004 e Variante Finale n. 238/2005, C.E. 182/2005 e Variante Finale DIA n. 376/2005, C.E. n. 270/2006 e Variante Finale DIA n. 596/2008, C.E. in sanatoria 192/1994 del 06-06-2013, - SCIA n. 239 del 04 giugno 2013 prot. 11822, SCIA n. 339 del 24 luglio 2013 prot. 15564.

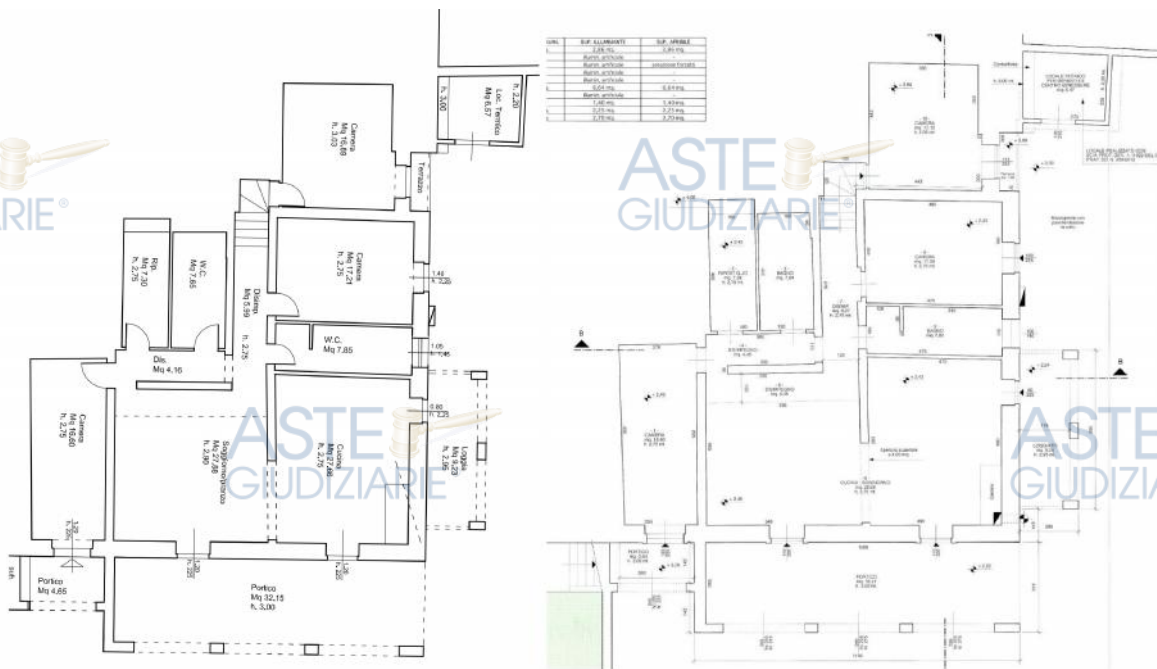
**Stato di Rilievo****Variante 339/2013**

Fig. 21 - Sovrapposizione fra la planimetria dello stato di rilievo e DIA n. 339/2013

Il CTU ha verificato che in seguito ai predetti interventi eseguiti sull'immobile in oggetto, non è stata depositata la dichiarazione di fine lavori.

Dal confronto fra le planimetrie depositate e i rilievi eseguiti dal CTU si riscontrano piccole difformità nella distribuzione interna dei vani.

Affinché il bene sia vendibile occorre sanare le difformità edilizie evidenziate nei punti precedenti, procedendo con un Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 per le difformità interne.

Gli onorari del tecnico ammontano ad euro 1.500,00 oltre alla sanzione di € 1.000,00 per un importo totale di € 2.500,00 da decurtare dal valore finale dell'immobile.

Il CTU non ha reperito l'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014, che in ogni caso dovrà essere depositata una volta sanate le difformità.

UNITA IMMOBILIARE 4 (Fig. 92, part. 4, sub 506-515)

Lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente relazione è stato legittimato dalle seguenti Atti amministrativi: Concessione edilizia 187/1980, C.E. n. 744/1986, C.E. n. 745/1986, C.E. in sanatoria n. 192/1994, C.E. 403/2004 e variante finale 238/2005, C.E. 182/2005 e Variante Finale DIA n. 376/2005, C.E. n. 270/2006 e Variante Finale DIA n. 596/2008, SCIA 239/2013.

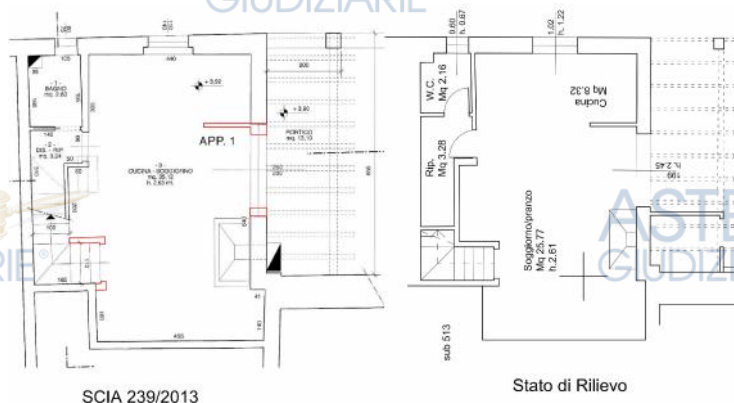


Fig. 21 - Sovrapposizione fra la planimetria dello stato di rilievo e la SCIA 239/2013.



Fig. 22 - Sovrapposizione fra la planimetria dello stato di rilievo e la SCIA 239/2013.

Il CTU ha verificato che in seguito ai predetti interventi eseguiti sull'immobile in oggetto, non è stata depositata la dichiarazione di fine lavori.

Dal raffronto fra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati tecnici allegati alla Segnalazione certificata di inizio attività n. 239/2013 presentata il 6 giugno 2013 prot. n. 11822, per opere di sistemazioni esterne ed opere di ristrutturazione edilizia per modifiche interne per la fusione di due unità immobiliari ad uso civile abitazione, si evidenziano le difformità di seguito elencate: difformità nella distribuzione e posizione delle pareti interne, nuove pareti e spostamento di porte.

Affinché il bene sia vendibile occorre sanare le difformità edilizie evidenziate nei punti precedenti, procedendo con un Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 per le difformità interne.

Gli onorari del tecnico ammontano ad euro 1.500,00 oltre alla sanzione di € 1.000,00 per un importo totale di € 2.500,00 da decurtare dal valore finale dell'immobile.

Il CTU non ha reperito l'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014, che in ogni caso dovrà essere depositata una volta sanate le difformità.

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fig. 92, part. 4, sub 505)

Lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente relazione è stato legittimato dalle seguenti Atti amministrativi: Concessione edilizia n.187/1980, Concessione edilizia in sanatoria n.744/1986; Concessione edilizia in sanatoria n.745/1986; Concessione edilizia a sanatoria n. 192/1994; Permesso di costruire n.403/2004; DIA in variante n. 296/2005;

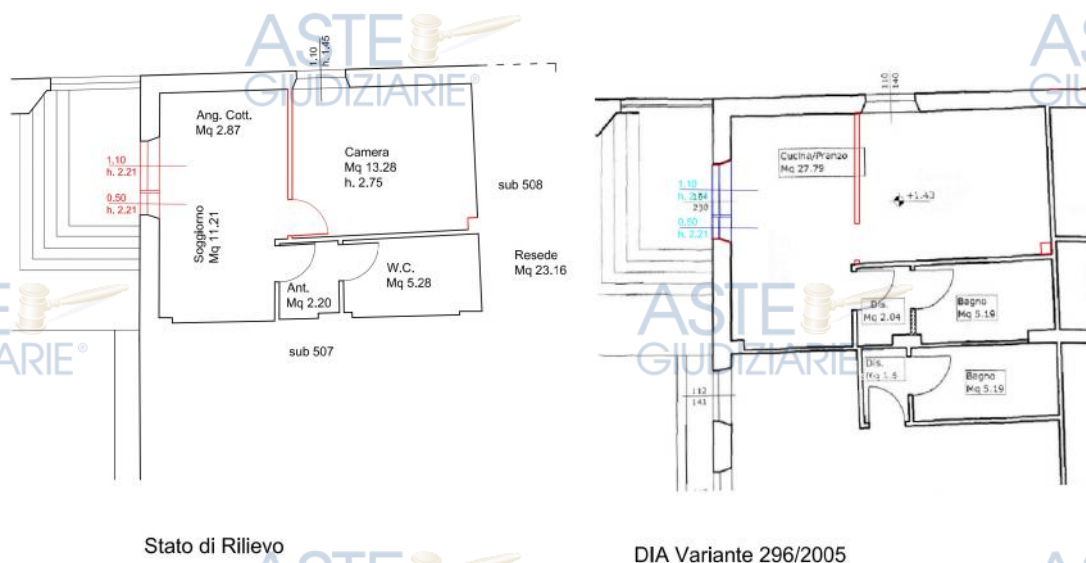


Fig. 23 - Sovrapposizione fra la planimetria dello stato di rilievo e variante DIA 296/2005

Dal raffronto fra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati tecnici allegati alla DIA in variante 296/2005 si evidenziano le difformità di seguito elencate: sull'angolo della camera è stato realizzato un cavedio e una parete divisoria nel vano cucina/pranzo atta a creare una nuova stanza; ciò fa sì che non vengano rispettate le dimensioni minime del vano cucina pranzo, pertanto si dovrà procedere con la demolizione della parete realizzata ripristinando lo stato dei luoghi come da concessione edilizia.

Affinché il bene sia vendibile occorre sanare le difformità edilizie evidenziate nei punti precedenti, procedendo con la messa in pristino delle opere non sanabili e con l'Accertamento di Conformità per le difformità interne.

Il costo degli interventi di demolizione della parete ammontano ad euro 3.000,00 oltre la sanzione di € 1.000,00 e gli onorari e spese tecniche pari a 1.500,00, per un importo totale di € 5.500,00.

Il CTU non ha reperito l'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014, che in ogni caso dovrà essere depositata una volta sanati gli abusi e/o ripristinato lo stato dei luoghi.

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fig. 92, part. 4, sub 508)

Lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente relazione è stato legittimato dalle seguenti Atti amministrativi: Concessione edilizia n.187/1980, Concessione edilizia in sanatoria n.744/1986; Concessione edilizia in sanatoria n.745/1986; Concessione edilizia a sanatoria n. 192/1994; Permesso di costruire n.403/2004; Denuncia di inizio attività n. 296/2005;

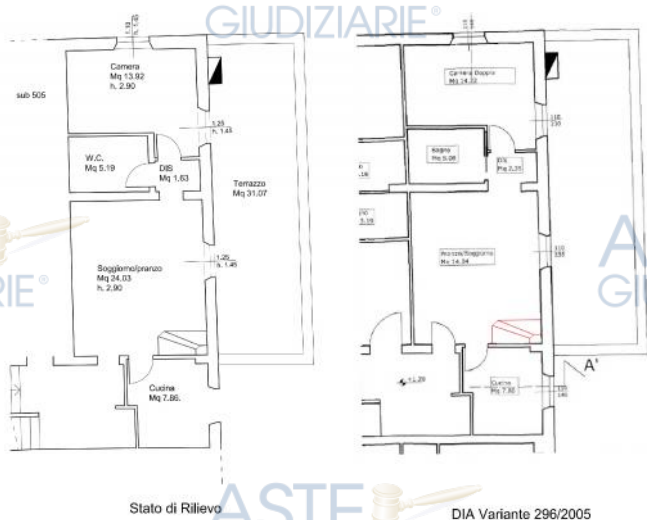


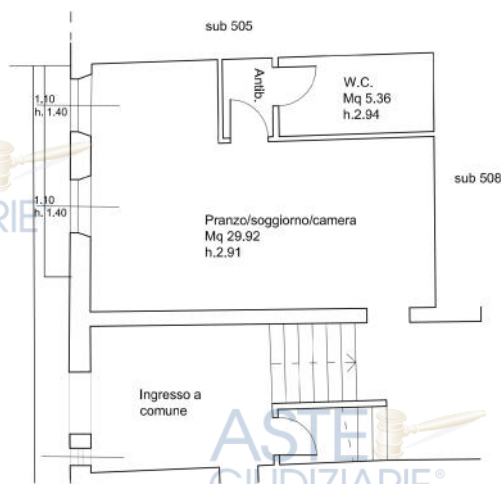
Fig. 24 - Sovrapposizione fra la planimetria dello stato di rilievo e variante DIA 296/2005

Dal raffronto fra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati tecnici allegati alla DIA in variante 296/2005 il CTU non ha riscontrato difformità se non la realizzazione di un camino nel vano soggiorno pranzo (evidenziata in rosso nella fig. 24).

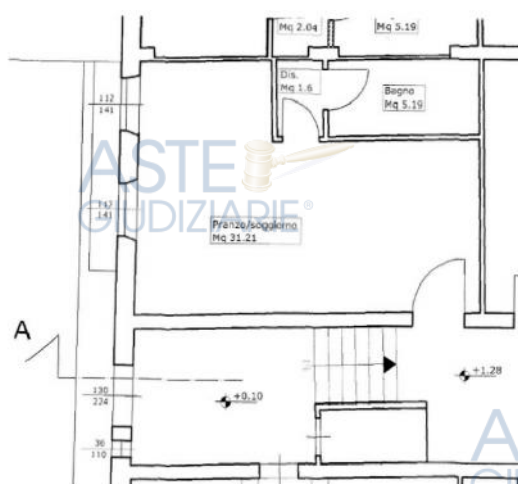
Il CTU non ha reperito l'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014.

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fig. 92, part. 4, sub 507)

Lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente relazione è stato legittimato dalle seguenti Atti amministrativi: Concessione edilizia n.187/1980, Concessione edilizia in sanatoria n.744/1986; Concessione edilizia in sanatoria n.745/1986; Concessione edilizia a sanatoria n. 192/1994; Permesso di costruire n.403/2004; Denuncia di inizio attività n. 296/2005;



Stato di Rilievo



DIA Variante 296/2005

Fig. 25 - Sovrapposizione fra la planimetria dello stato di rilievo e variante DIA 296/2005

Dal raffronto fra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati tecnici allegati alla DIA in variante 296/2005 il CTU non ha riscontrato difformità.

Il CTU non ha reperito l'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e \o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc..

Premessa

Per calcolare il valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si deve tenere in considerazione, oltre alle caratteristiche dei beni, lo stato di possesso degli immobili e i vincoli reali di godimento trascritti su di essi; il CTU ha rilevato che con l'atto di compravendita del 08/10/2013 rep. n. 24153/12126, registrato a Firenze 2 il 11/10/2013 al n. 6906 Serie 1T, i venditori si sono riservati, ciascuno per la sua parte, il diritto di abitazione vita natural durante su tutti gli immobili venduti.

Dalle indagini eseguite dal CTU e dai sopralluoghi effettuate presso le unità immobiliari, come già ampiamente descritto nei punti che precedono, la situazione di possesso è risultata la seguente: uno degli immobili è occupato dal debitore esecutato che ivi ha stabilito la sua residenza, due immobili sono occupati dalle due figlie del debitore esecutato in forza del predetto diritto di abitazione e quattro immobili risultano locati.

Il CTU ha deciso di dividere il compendio immobiliare pignorato in 7 lotti, in quanto si tratta di unità immobiliari tutte indipendenti e di effettuare la stima tenendo conto non solo delle caratteristiche peculiari di ciascuno, ma anche dei diritti su di essi gravanti: pertanto la stima al valore di mercato del bene libero, il calcolo del valore della nuda proprietà (relativamente a tutti gli immobili) e per gli immobili locati, il calcolo del deprezzamento a causa dello stato di locazione.

Sarà il GE poi a decidere in base alla legge, quale valore dei beni dovrà essere tenuto in considerazione per la vendita, su cui dovrà avvenire la decurtazione calcolata per sanare le eventuali difformità, e su cui applicare la decurtazione della percentuale in considerazione dei meccanismi d'asta.

Calcolo del Valore di mercato

Sulla base delle riflessioni sulle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e dello stato attuale degli stessi, dello stato di fatto e diritto in cui si trovano, della rifinitura e manutenzione, come sopra specificate, delle condizioni di mercato della zona, dei vincoli urbanistici cui i beni sono soggetti, della loro capacità reddituale e di usufruibilità, il CTU ha valutato, sulla base della consultazione con riviste specializzate e informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, il più probabile valore di mercato al mq.

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente ha utilizzato i due criteri di stima che ritiene più appropriati.

Il metodo sintetico per comparazione con immobili simili, ovvero il "procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato".

I prezzi di compravendita sono stati reperiti a mezzo di indagini di mercato, a cui lo scrivente si relaziona per la determinazione del più probabile valore dell'immobile. Si è fatto riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate nella zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, la superficie, l'ubicazione e la commerciabilità dell'immobile, eseguite negli anni dal 2020 al 2022. In base alla conoscenza dei reali prezzi di compravendita, grazie alla collaborazione di operatori del settore immobiliare operanti in zona e dai siti internet delle agenzie specializzate, si è risalito ai valori unitari medi per metro quadro di superficie.

La stima per valore unitario attraverso la consultazione analitica delle banche dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Una successiva valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2021 (che prendono in considerazione le variazioni immobiliari del primo semestre 2021), accessibili tramite consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché dalle offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e fanno riferimento alla superficie lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

a. Metodo sintetico:

Dalle indagini eseguite sui siti internet di seguito riportati, il CTU ha individuato quattro contrattazioni ritenute attendibili e abbastanza simili per le caratteristiche ubicative, tipologiche, di consistenza, anche se non di miglior conservazione e di ridottissima vetustà riguardanti immobili che sono stati realizzati o ristrutturati quasi all'attualità o nel recentissimo passato.

Quindi sono stati reperiti beni immobili che possano rappresentare un corretto e valido campione di riferimento, aventi caratteristiche simili a quelli presenti nell'immobile oggetto di esecuzione, ottenendosi così, come dati di confronto, i valori attribuiti.

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architettdifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Casa.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/99334000/>

Superficie mq 50,00 2.600,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 130.000,00

2) Casa.it

<https://www.casa.it/immobili/42771021/>

Superficie mq 40,00 2.200,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 88.000,00

3) Casa.it

<https://www.casa.it/immobili/45458425/>

Superficie mq 50,00 2.600,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 130.000,00

4) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/93702498/>

Superficie mq 65,00 2.000,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 130.000,00

5) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/100781037/>

Superficie mq 95,00 2.000,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 190.000,00

6) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/94663520/>

Superficie mq 90,00 2.500,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 225.000,00

7) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/96088596/>

Superficie mq 108,00 1.990,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 215.000,00

8) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/100826651/>

Superficie mq 110,00 2.181,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 240.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Domenico Parrilla
Consulente Tribunale di Firenze n. 6995



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architetttifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9) Casa.it

<https://www.casa.it/immobili/45864401/>

Superficie mq 150,00 2.400,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 360.000,00

10) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/79946299/>

Superficie mq 150,00 2.533,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 380.000,00

11) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/100826651/>

Superficie mq 160,00 2.406,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 385.000,00

12) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/100333190/>

Superficie mq 160,00 2.406,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 385.000,00

13) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/90382681/>

Superficie mq 380,00 1.894,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 720.000,00

14) Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/annunci/101637983/>

Superficie mq 316,00 1.642,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 519.000,00

15) Casa.it

<https://www.casa.it/immobili/43969521/>

Superficie mq 300,00 2.066,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 620.000,00

16) Casa.it

<https://www.casa.it/immobili/41552540/>

Superficie mq 300,00 1.966,00. €/mq

Valore dell'immobile è di € 590.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo civile, a destinazione residenziale, in Provincia di Firenze, Comune di Montespertoli, in stato conservativo normale in zona Centrale/Capoluogo, codice zona B2, microzona 0 oscilla tra un valore min. di €/mq 1.400,00 ed un valore max di 2.100,00 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: MONTESPERTOLI

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	L	4,9	7,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	3,7	5,1	N
Box	NORMALE	750	1100	L	3,2	4,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1800	2500	L	5,9	8,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Persi auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudice D/ N/PS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1996.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: MONTESPERTOLI

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2100	L	4,9	7,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1500	L	3,7	5,1	N
Box	Normale	750	1100	L	3,2	4,7	N
Ville e Villini	Normale	1800	2500	L	5,9	8,2	N

Summa

Legenda

geoPoi

1000 m

© Geoport, Map Data © Bing, OpenStreetMap contributors

Fig. 26 - Quotazioni OMI - https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi

UNITA IMMOBILIARE 1 (Fig. 92, part. 4, sub 509)**Calcolo delle superfici commerciali**

VANI	SUP. COMMERC. (espressa in mq)
PIANO PRIMO	
CUCINA / PRANZO	24,21
STUDIO	8,05
DISIMPEGNO	2,20
BAGNO	10,42
CAMERA 1	15,94
CAMERA 2	15,1
SOTTOTETTO 1 (H. > 1,50)	0,59
SOTTOTETTO 2 (H. < 1,50)	0
SCALA 1	1,71
SCALA 2	
MURI ESTERNI	18,78
MURI INTERNI	10,38

Tab. 8 - Tabella superfici ragguagliate

Dalla somma dei valori ottenuti dalla tabella sopra riportata si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a 107,38 mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

a. Metodo sintetico:

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati relativi alle agenzie immobiliari di cui ai punti 6, 7, 8, si ricava il prezzo al mq dell'immobile oggetto di stima è pari a euro 1.957,00

Superficie commerciale 107,38 mq

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciA} = € 210.142,66$ ($107,38mq \times 1.957,00 € / mq$)

b. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Poiché l'immobile è di recente ristrutturazione, in ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo per la tipologia "abitazioni civili", pari a €/mq 2.100,00

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciO} = € 225.498,00$ ($107,38 mq \times 2.100,00 € / mq$)

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e valutazione dei risultati ottenuti con i criteri di stima adottati nei punti a. b., si ha:

- Il valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari è € 210.142,66;
- Il valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari è € 225.498,00;

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architetfifirenze.it

Dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un più probabile valore di stima pari a € 217.820,33.

Il valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 218.000,00

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fig. 92, part. 4, sub 513-514)

Calcolo delle superfici commerciali

	VANI	SUP. COMMERC. (espressa in mq)
	PIANO PRIMO	
	CUCINA	8,63
	PRANZO	21,9
	INGRESSO SOGGIORNO	29,61
	W.C.1	4,31
	W.C.2	5,78
	W.C.3	2,69
	CAMERA 1	17,78
	CAMERA 2	15,63
	CAMERA 3	10,7
	RIPOSTIGLIO 1	2,35
	GUARDAROBA	4,92
	DISIMPEGNO 1	4,26
	DISIMPEGNO 2	3,91
	LOGGIA 1	9,71
	LOGGIA 2	3,46
	PIANO SEMINTERRATO	
	W.C.4	0,7875
	DISIMPEGNO 2	1,4735
	DISIMPEGNO 3	5,2955
LOCALI DA RIPRISTINARE AUTORIMESSA	DOCCE PISCINA	2,856
	SAUNA	1,211
	PISCINA	7,696
	AREA RICREATIVA	21,9485
LOCALI DA RIPRISTINARE A RIPOSTIGLIO	LOCALE TECNICO 1	0,5985
	LOCALE TECNICO 2	1,6905
	LOCALE TECNICO 3	1,701
	LOCALE TECNICO 4	0,637
	SCALA INTERNA	1,173
	SCALA ESTERNA	6,74
	MURI ESTERNI	50,98
	MURI INTERNI	15,79

Tab. 10 - Tabella superfici ragguagliate

Nella valutazione economica, i locali tecnici e il locale al piano seminterrato sono stati presi in considerazione, come da concessione edilizia.

Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Dalla somma dei valori ottenuti dalla tabella sopra riportata si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a 262,04 mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

a. Metodo sintetico:

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati relativi alle agenzie immobiliari di cui ai punti 13, 14, 15, 16, si ricava il prezzo al mq dell'immobile oggetto di stima è pari a euro 1.892,00

Superficie commerciale 262,04 mq

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciA} = € 495.779,68$ (262,04 mq x 1.892,00 €/mq)

b. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Poiché l'immobile è di recente ristrutturazione, in ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo per la tipologia "abitazioni civili", pari a €/mq 2.000,00

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciO} = € 524.080,00$ (262,04 mq x 2.000,00 €/mq)

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e valutazione dei risultati ottenuti con i criteri di stima adottati nei punti a. b. c., si ha:

- Il valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari è € 495.779,68;
- Il valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari è € 524.080,00;

Dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un più probabile valore di stima pari a € 509.929,84.

Il valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 510.000,00

UNITA IMMOBILIARE 3 (Eg. 92, part. 4, sub 532)**Calcolo delle superfici commerciali**

VANI	SUP. COMMERC. (espressa in mq)
PIANO SEMINTERRATO	
CUCINA	27,66
SOGGIORNO PRANZO	27,88
W.C.1	7,85
W.C.2	7,65
CAMERA 1	16,89
CAMERA 2	17,21
CAMERA 3	16,6
DISIMPEGNO 1	5,99
DISIMPEGNO 2	4,16
RIPOSTIGLIO	7,3
LOGGIA 1	7,384
PORTICO 1	11,2525
PORTICO 2	1,6975
SCALA INTERNA	1,008
LOC. ESTERNO	0,9855
RESEDE	63,00
MURI ESTERNI	39,72
MURI INTERNI	13,17

Tab. 11 - Tabella superfici ragguagliate

Dalla somma dei valori ottenuti dalla tabella sopra riportata si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a 277,40 mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile**a. Metodo sintetico:**

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati relativi alle agenzie immobiliari di cui ai punti 13, 14, 15, 16, si ricava il prezzo al mq dell'immobile oggetto di stima è pari a euro 1.892,00

Superficie commerciale 277,40 mq

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciA} = € 524.854,99$ ($277,40 \text{ mq} \times 1.892,00 \text{ €/mq}$)

b. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Poiché l'immobile è di recente ristrutturazione, in ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo per la tipologia "abitazioni civili", pari a €/mq 2.100,00

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciO} = € 554.815,00$ ($277,40 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ €/mq}$)

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e valutazione dei risultati ottenuti con i criteri di stima adottati nei punti a. b., si ha:

- Il valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari è € 524.854,99;
- Il valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari è € 554.815,00;

Dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un più probabile valore di stima pari a € 539.835,00.

Il valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 540.000,00

UNITA IMMOBILIARE 4 (Fg. 92, part. 4, sub 506-515)**Calcolo delle superfici commerciali**

VANI	SUP. COMMERCIALE (espressa in mq)
PIANO SEMINTERRATO SUB 515	
SOGGIORNO PRANZO	25,77
CUCINA	8,32
W.C. 1	2,16
RIPOSTIGLIO 1	3,28
SCALA	2,23
LOGGIA COPERTA	5,117
PIANO TERRA SUB 506	
CAMERA 1	17,32
CAMERA 2	15,26
CAMERA 3	14,09
DISIMPEGNO 1	7,89
DISIMPEGNO 2	1,81
W.C. 1	3,1
W.C. 2	5,87
SCALA	3,69
MURI ESTERNI	21,71
MURI INTERNI	4,384

Tab. 12 - Tabella superfici ragguagliate

Dalla somma dei valori ottenuti dalla tabella sopra riportata si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a 142,01 mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile**a. Metodo sintetico:**

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati relativi alle agenzie immobiliari di cui ai punti 9, 10, 11, 12 si ricava il prezzo al mq dell'immobile oggetto di stima è pari a euro 2.436,25

Superficie commerciale 142,01 mq

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciA} = € 345.949,94$ ($142,01 \text{ mq} \times 2.436,25 \text{ €/mq}$)

b. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Poiché l'immobile è di recente ristrutturazione, in ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo per la tipologia "abitazioni civili", pari a €/mq 2.100,00

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciO} = € 298.202,10$ ($142,01 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq}$)

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e valutazione dei risultati ottenuti con i criteri di stima adottati nei punti a. b., si ha:

- Il valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari è € 345.949,94;
- Il valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari è € 298.202,10;

Dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un più probabile valore di stima pari a € 322.076,02.

Il valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 322.000,00

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fg. 92, part. 4, sub 505)**Calcolo delle superfici commerciali**

	VANI	SUP. COMMERCIALE (espressa in mq)
MONOLOCALE	PIANO TERRA	
	SOGGIORNO ANGOLO COTTURA	14,08
	CAMERA	13,26
	W.C.	7,48
	MURI ESTERNI	7,45
	MURI INTERNI	1,26

Tab. 13 - Tabella superfici ragguagliate

Dalla somma dei valori ottenuti dalla tabella sopra riportata si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a 43,53 mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile**a. Metodo sintetico:**

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati relativi alle agenzie immobiliari di cui ai punti 2, 3, 4, si ricava il prezzo al mq dell'immobile oggetto di stima è pari a euro/mq 2.266,00

Superficie commerciale 43,53 mq

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciA} = € 98.668,00$ ($43,53 \text{ mq} \times 2.266,00$)

b. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Poiché l'immobile è di recente ristrutturazione, in ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo per la tipologia "abitazioni civili", pari a €/mq 2.100,00

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciO} = € 91.413,00$ ($43,53 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq}$)

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e valutazione dei risultati ottenuti con i criteri di stima adottati nei punti a. b. c., si ha:

- Il valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari è € 98.668,00;
- Il valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari è € 91.413,00;

Dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un più probabile valore di stima pari a € 95.040,50.

Il valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 95.000,00

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fig. 92, part. 4, sub 508)**Calcolo delle superfici commerciali**

VANI	SUP. COMMERCIALE (espressa in mq)
PIANO TERRA	
SOGGIORNO PRANZO	24,03
CUCINA	7,86
CAMERA	13,92
W.C.	5,19
TERRAZZO	10,87
MURI ESTERNI	11,22
MURI INTERNI	3,14

Tab. 14 - Tabella superfici ragguagliate

Dalla somma dei valori ottenuti dalla tabella sopra riportata si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a 76,23 mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

a. Metodo sintetico:

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati relativi alle agenzie immobiliari di cui ai punti 2, 3, 4, si ricava il prezzo al mq dell'immobile oggetto di stima è pari a €/mq 2.266,00

Superficie commerciale 76,23 mq

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciA} = € 172.798,20$ (76,23 mq x 2.266,00 €/mq)

b. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Poiché l'immobile è di recente ristrutturazione, in ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo per la tipologia "abitazioni civili", pari a €/mq 2.100,00

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciO} = € 160.092,45$ (76,23 mq x 2.100,00 €/mq)

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e valutazione dei risultati ottenuti con i criteri di stima adottati nei punti a. b., si ha:

- Il valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari è € 172.798,20;
- Il valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari è € 160.092,45;

Dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un più probabile valore di stima pari a € 166.445,33.

Il valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 166.000,00

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fg. 92, part. 4, sub 507)

Calcolo delle superfici commerciali

VANI	SUP. COMMERCIALE (espressa in mq)
CUCINA SOGGIORNO CAMERA	29,92
WC	7,09
MURI ESTERNI	6,99
MURI INTERNI	0,82

Tab. 15 - Tabella superfici ragguagliate

Dalla somma dei valori ottenuti dalla tabella sopra riportata si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a 44,82 mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

a. Metodo sintetico:

Dalla elaborazione dei dati sopra riportati relativi alle agenzie immobiliari di cui ai punti 1, 2, 4 si ricava il prezzo al mq dell'immobile oggetto di stima è pari a €/mq 2.266,00

Superficie commerciale 44,82 mq

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciA} = € 101.592,00$ ($44,82 \text{ mq} \times 2.266,00 \text{ €/mq}$)

b. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Poiché l'immobile è di recente ristrutturazione, in ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio, si decide di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo per la tipologia "abitazioni civili", pari a €/mq 2.100,00

Valore dell'immobile è pari a: $V_{ciO} = € 94.122,00$ ($44,82 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq}$)

Conclusioni del processo estimativo:

Dal riepilogo e valutazione dei risultati ottenuti con i criteri di stima adottati nei punti a. b., si ha:

- Il valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari è € 101.592,00;
- Il valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari è € 94.122,00;

Dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un più probabile valore di stima pari a € 97.857,00.

Il valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 98.000,00

Si precisa che le stime degli immobili:

- sono da intendersi rigorosamente riferite e limitate alla data in cui sono state effettuate e concluse le relative indagini (data di stesura della relazione);
- è valore previsionale medio ordinario che può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e capacità contrattuale dei contraenti o dal prezzo desumibile da banche dati che si basano su più generiche quotazioni medie;
- deve intendersi espressa "a corpo e non a misura" in quanto espressione del più probabile valore di mercato dei beni nelle loro caratteristiche globali, dove il criterio di calcolo applicato costituisce mero procedimento esplicativo e onnicomprensivo e le superfici computate sono approssimazione dell'ordine di grandezza della valutazione.

Aree urbane

Per quanto riguarda le aree urbane e i beni comuni non censibili identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli:

Area urbana 10 (foglio 92, Part. 4, Sub 522)

Area urbana 11 (foglio 92, Part. 4, Sub 524)

Area urbana 12 (foglio 92, Part. 4, Sub 525)

Area urbana 13 (foglio 92, Part. 4, Sub 531)

per esse non viene determinato alcun valore di mercato in quanto il valore di tali aree è insito e ricompreso all'interno del valore degli immobili: la classificazione catastale F1 difatti viene definita fittizia, ovverosia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

Beni Comuni non Censibili

Per quanto riguarda le aree urbane e i beni comuni non censibili identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli:

Bene Comune non censibile 8 (foglio 92, Part. 4, Sub 510)

Bene Comune non censibile 9 (foglio 92, Part. 4, Sub 511)

Bene Comune non censibile (foglio 92, Part. 4, Sub 526)

Bene Comune non censibile (foglio 92, Part. 4, Sub 529)

Si tratta di porzioni di beni di proprietà comune alle unità immobiliari, che non hanno una rendita catastale propria e pertanto non incideranno sulla rendita dei fabbricati ad essi collegati.

Calcolo del valore del diritto di abitazione

Per determinare il valore del diritto di abitazione si è fatto riferimento al TU 26 aprile 1986 n. 131, Art. 48 e dell'art. 46 lettera c).

I parametri su cui il CTU si è basato per il presente calcolo, sono riferiti all'anno 2023.

UNITA IMMOBILIARE 1 (Fg. 92, part. 4, sub 509)

Età del titolare del diritto di abitazione di 44 anni;

Coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto 16;

Saggio di interesse legale 5%

Pertanto si ha:

Valore della piena proprietà dell'abitazione 218.000,00 €

Valore della rendita annua $218.000,00 \text{ €} \times 5\% = 10.900,00 \text{ €}$

valore del diritto di abitazione $= 10.900,00 \text{ €} \times 16 = 174.400,00 \text{ €}$ pari al 80% del valore della piena proprietà.

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architetfifirenze.it

Il valore del diritto di abitazione di cui è titolare è pari a € 174.400,00

Il valore della nuda proprietà di cui è titolare è pari a € 43.600.00

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fg. 92, part. 4, sub 513-514)

Età del titolare del diritto di abitazione di 40 anni;

Coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto 17;

Saggio di interesse legale 5%

Pertanto si ha:

Valore della piena proprietà dell'abitazione 510.000,00 €

Valore della rendita annua 510.000,00 € x 5% = 25.500,00 €

valore del diritto di abitazione = 25.500,00 € x 17 = 433.500,00 € pari al 85% del valore della piena proprietà.

Il valore del diritto di abitazione di cui è titolare è pari a € 433.500,00

Il valore della nuda proprietà di cui è titolare è pari a € 76.500,00

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fg. 92, part. 4, sub 532)

Età del titolare del diritto di abitazione di 44 anni;

Coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto 16;

Saggio di interesse legale 5%

Pertanto si ha:

Valore della piena proprietà dell'abitazione 540.000,00 €

Valore della rendita annua 540.000,00 € x 5% = 27.000,00 €

valore del diritto di abitazione = 27.000,00 € x 16 = 432.000,00 € pari al 80% del valore della piena proprietà.

Il valore del diritto di abitazione di cui è titolare è pari a € 432.000,00

Il valore della nuda proprietà di cui è titolare è pari a € 108.000,00

UNITA IMMOBILIARE 4 (Fg. 92, part. 4, sub 506-515)

Età del titolare del diritto di abitazione 46 anni;

Coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto 15;

Saggio di interesse legale 5%

Pertanto si ha:

Valore della piena proprietà dell'abitazione 322.000,00 €

Valore della rendita annua 322.000,00 € x 5% = 16.100,00 €

valore del diritto di abitazione = 16.100,00 € x 15 = 241.500,00 € pari al 75% del valore della piena proprietà.

Il valore del diritto di abitazione di cui è titolare è pari a € 241.500,00

Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architetfifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore della nuda proprietà di cui è titolare

è pari a € 80.500,00

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fig. 92, part. 4, sub 505)

Età del titolare del diritto di abitazione di

44 anni;

Coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto 16;

Saggio di interesse legale 5%

Pertanto si ha:

Valore della piena proprietà dell'abitazione 95.000,00 €

Valore della rendita annua $95.000,00 \text{ €} \times 5\% = 4.750,00 \text{ €}$

valore del diritto di abitazione = $4.750,00 \text{ €} \times 16 = 76.000,00 \text{ €}$ pari al 80% del valore della piena proprietà.

Il valore del diritto di abitazione di cui

76.000,00

è titolare è pari a €

Il valore della nuda proprietà di cui è titolare

è pari a € 19.000,00

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fig. 92, part. 4, sub 508)

Età del titolare del diritto di abitazione

46 anni;

Coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto 15;

Saggio di interesse legale 5%

Pertanto si ha:

Valore della piena proprietà dell'abitazione 166.000,00 €

Valore della rendita annua $166.000,00 \text{ €} \times 5\% = 8.300,00 \text{ €}$

valore del diritto di abitazione = $8.300,00 \text{ €} \times 15 = 124.500,00 \text{ €}$ pari al 75% del valore della piena proprietà.

Il valore del diritto di abitazione di cui

124.500,00

è titolare è pari a €

Il valore della nuda proprietà di cui è titolare

è pari a € 41.500,00

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fig. 92, part. 4, sub 507)

Età del titolare del diritto di abitazione di

44 anni;

Coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto 16;

Saggio di interesse legale 5%

Pertanto si ha:

Valore della piena proprietà dell'abitazione 98.000,00 €

Valore della rendita annua $98.000,00 \text{ €} \times 5\% = 4.900,00 \text{ €}$

valore del diritto di abitazione = $4.900,00 \text{ €} \times 16 = 78.400,00 \text{ €}$ pari al 80% del valore della piena proprietà.

Il valore del diritto di abitazione di cui

78.400,00

è titolare è pari a €

Il valore della nuda proprietà di cui è titolare

è pari a € 19.600,00

Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Calcolo della somma da decurtare per gli immobili locati

Per le unità pignorate si è riscontrata l'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente all'atto di pignoramento, pertanto non dovrebbero essere opponibili alla procedura, quindi si procede all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso.

L'operazione viene eseguita in modo sommario a seguito delle seguenti assunzioni e considerazioni:

Se da un lato l'affitto incide negativamente a causa dell'evidente intrinseca limitazione del godimento, dall'altro consente di avere una rendita.

Da esperienza personale si indica come genericamente per locazioni in corso gli immobili risentono di una riduzione variabile dal 20 % al 30 % del valore di stima dell'immobile.

Si precisa che se l'acquisto avvenisse a cura dell'attuale conduttore, tale decurtazione non dovrebbe applicarsi, perché ovviamente l'obbligazione si estinguerebbe per "confusione" in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

UNITA IMMOBILIARE 1 (Fg. 92, part. 4, sub 509)

Considerando il tipo di contratto la durata, importo del canone, tipo di locatario si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

Riduzione per locazione 218.000,00 x 20 % = € 43.600,00

Riduzione arr. da applicare per locazione in corso € 43.600,00

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fg. 92, part. 4, sub 505)

Considerando il tipo di contratto la durata, importo del canone, tipo di locatario si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

Riduzione per locazione 95.000,00 x 20 % = € 19.000,00

Riduzione arr. da applicare per locazione in corso € 19.000,00.

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fg. 92, part. 4, sub 508)

Considerando il tipo di contratto la durata, importo del canone, tipo di locatario si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

Riduzione per locazione 166.000,00 x 20 % = € 33.200,00

Riduzione arr. da applicare per locazione in corso € 33.200,00

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fg. 92, part. 4, sub 507)

Considerando il tipo di contratto la durata, importo del canone, tipo di locatario si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

Riduzione per locazione 98.000,00 x 20 % = € 19.600,00

Riduzione arr. da applicare per locazione in corso € 19.600,00 (euro diciannovemilaseicento).

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architettdifirenze.it

Il CTU non può procedere alla compiuta risposta del quesito relativo alla determinazione del valore dei beni, in quanto la situazione di diritto e di possesso degli immobili oggetto di relazione peritale non è chiara, poiché le sette unità immobiliari sono tutte gravate dal diritto di abitazione, due sono in possesso del *habitor* (), uno è in possesso del debitore esecutato che vi risiede (il relativo diritto di abitazione è in capo al figlio), mentre i restanti quattro immobili sono oggetto di contratti di locazione.

A tal fine, il CTU ha elaborato una tabella riassuntiva degli immobili e dei relativi diritti gravanti sugli stessi, in cui riporta il valore dell'immobile libero, il valore del diritto di abitazione e della nuda proprietà, la decurtazione da applicare per la locazione, i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per le opere necessarie alla messa in pristino degli abusi.

	Valore IMMOBILE LIBERO ARR.	DIRITTO DI ABITAZIONE	NUDA PROPRIETA'	REG. URBAN.	REG. CATAST.	OPERE RIPRISTINO	DETRAZIONE LOCAZIONE
Appartamento 1.0 Foglio 92 Part. 4 Sub. 509	€ 218.000,00	€ 174.400,00	43.600,00 €	2.500,00 €	450,00 €		43.600,00 €
Appartamento 2.0 Foglio 92 Part. 4 Sub. 513-514	€ 510.000,00	€ 433.500,00	76.500,00 €	2.500,00 €	750,00 €	20.400,00 €	
Appartamento 3.0 Foglio 92 Part. 4 Sub. 532	€ 540.000,00	€ 432.000,00	108.000,00 €	2.500,00 €			
Appartamento 4.0 Foglio 92 Part. 4 Sub. 506-515	€ 322.000,00	€ 241.500,00	80.500,00 €	2.500,00 €	750,00 €		
Appartamento 5.0 Foglio 92 Part. 4 Sub. 505	€ 95.000,00	€ 76.000,00	19.000,00 €	2.500,00 €	450,00 €	3.000,00 €	19.000,00 €
Appartamento 6.0 Foglio 92 Part. 4 Sub. 508	€ 166.000,00	€ 124.500,00	41.500,00 €		450,00 €		33.200,00 €
Appartamento 7.0 Foglio 92 Part. 4 Sub. 507	€ 98.000,00	€ 78.400,00	19.600,00 €		450,00 €		19.600,00 €

Tab. 16 - Tabella valori

Per quanto detto il CTU è in grado di determinare il più probabile valore commerciale relativo ai soli due immobili in cui risiedono le figlie.

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fg. 92, part. 4, sub 513-514)

Dal valore dell'immobile libero, pari a € 510.000,00 va detratta la quota relativa al diritto di abitazione pari a € 433.500,00, ottenendo così il valore della nuda proprietà pari a € 76.500,00, da cui andranno decurtate gli oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 3.250,00 e le opere necessarie per i ripristini pari a € 20.400,00.

Arch. Domenico Parrilla

Consulente Tribunale di Firenze n. 6995

ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 53.000,00 (dicesi euro cinquantatremila/00).

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fg. 92, part. 4, sub 532)

Dal valore dell'immobile libero, pari a € 540.000,00 va detratta la quota relativa al diritto di abitazione pari a € 432.000,00, ottenendo così il valore della nuda proprietà pari a € 108.000,00, da cui andranno decurtate gli oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 2.500,00.

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 105.000,00 (dicesi euro centocinquemila/00).

Per i restanti immobili il CTU si rimette alla decisione del GE, come meglio precisato nel paragrafo che segue.

*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.*

Il CTU non può procedere alla completa risposta del quesito relativo alla determinazione del prezzo a base d'asta in quanto la situazione giuridica degli immobili oggetto di relazione peritale è articolata a causa di più diritti incompatibili presenti sulla stessa unità immobiliare.

Su tutti gli immobili grava il diritto di abitazione in capo ai figli del debitore esecutato, quattro sono oggetto di contratto di locazione e uno è in possesso del debitore che vi ha stabilito la propria residenza.

Pertanto il CTU ritiene di poter procedere alla determinazione del prezzo a base d'asta soltanto per le due unità immobiliari in possesso delle due figlie del debitore esecutato che ivi hanno stabilito la loro residenza, esercitando il loro diritto di abitazione (Unità immobiliari 2 e 3).

Il CTU si rimette al Giudice dell'Esecuzione per la valutazione sulla procedura da seguire per le conclusioni relative alla stima delle restanti unità immobiliari.

Di seguito lo schema relativo a ciascun immobile:

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fg. 92, part. 4, sub 513-514)

Proprietaria

Diritto di abitazione

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sulla quota a netto

del diritto di abitazione che è pari a € 76.500,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale e le spese per i ripristini, che ammontano a euro 23.650,00 ($€ 76.500,00 - € 23.650,00 = € 52.850,00 - 10\% = € 47.565,00$);

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 48.000,00 (Euro quarantotomila/00).

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fg. 92, part. 4, sub 532)

Proprietaria

Diritto di abitazione

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sulla quota a netto del diritto di abitazione che è pari a € 108.000,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che ammontano a euro 2.950,00 ($€ 108.000,00 - € 2.500,00 = € 105.500,00 - 10\% = € 94.950,00$);

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00).

UNITA' IMMOBILIARE 1 - foglio 92, Part. 4, Sub 509

Proprietaria

Diritto di abitazione

Locatario

Per completare la valutazione economica è necessario che il Giudice stabilisca quale diritto grava sulla proprietà dell'immobile, se il diritto di abitazione oppure il diritto del locatario derivante dal contratto di locazione.

7UNITA IMMOBILIARE 4 (Fg. 92, part. 4, sub 506-515)

Proprietaria

Diritto di abitazione

Per completare la valutazione economica è necessario che il Giudice stabilisca se il diritto di abitazione grava o meno sulla proprietà in quanto l'immobile non è in possesso di
, ma della proprietaria che ivi ha stabilito la propria residenza.

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fg. 92, part. 4, sub 505)

Proprietaria

Diritto di abitazione

Locatario

Per completare la valutazione economica è necessario che il Giudice stabilisca quale diritto grava sulla proprietà dell'immobile, se il diritto di abitazione oppure il diritto del locatario derivante dal contratto di locazione.

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fg. 92, part. 4, sub 508)

Proprietaria

Diritto di abitazione

Locatario

Per completare la valutazione economica è necessario che il Giudice stabilisca quale diritto grava sulla proprietà dell'immobile, se il diritto di abitazione oppure il diritto del locatario derivante dal contratto di locazione.

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fg. 92, part. 4, sub 507)

Proprietaria

Diritto di abitazione

Locatario

Per completare la valutazione economica è necessario che il Giudice stabilisca quale diritto grava sulla proprietà dell'immobile, se il diritto di abitazione oppure il diritto del locatario derivante dal contratto di locazione.

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. 846c.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;

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da nove unità immobiliari ad uso civile abitazione ed un'unità immobiliare ad uso rimessa di pertinenza di una delle predette unità e da i beni comuni non censibili e aree urbane comuni che circondano tutto l'edificio.

Durante lo svolgimento della relazione di stima, il CTU ha appurato che due unità immobiliari sono state unite ad altre due, così che le unità ad uso civile abitazione sono attualmente sette.

Trattandosi di vendita da privato, la stessa sarà sottoposta a imposta di registro.

Il sottoscritto CTU dichiara che la presente relazione si compone di n. 85 pagine datiloscritte, compresa la presente, dichiara altresì di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Firenze, 19 marzo 2023

Il CTU