



TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliariASTE
GIUDIZIARIE®**Perizia C.T.U.**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

III. G. I.

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

CAUSA CIVILE

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**N. R. G.****262 - 2024**

C. T. U.:

GEOM. MARCO MARIOTTINI

CONFERIMENTO INCARICO

18 Ottobre 2024

NOTIFICA INCARICO

18 Ottobre 2024

UDIENZA

3 Aprile 2025ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE ATTRICE:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE CONVENUTA:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopac.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Marco Mariottini nato a Firenze il 4.11.1970, C.F. MRTMRC70S04D612D, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3898/12, domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di Greve in Chianti, Fraz. Strada in Chianti, via G. Ferrero, 35, ha ricevuto in data 18 Ottobre 2024 nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con l'indicazione di procedere alla stima di alcuni immobili posti in provincia di Firenze, comune di Capraia e Limite, Via Castra, 84.

Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari analizzando, in primo luogo, la documentazione già presente agli atti, nonché reperendone di propria.

La documentazione a compendio della presente relazione viene elencata in allegato. (Cfr. Indice in appendice)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 20 Ottobre 2024 è stata inviata comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla parte convenuta, indicandogli per il giorno 22 novembre 2024 alle ore 9:30 l'intenzione di visitare gli immobili oggetto di stima.

Il debitore ha ritirato la missiva (Cfr. all. n. 1) e si è presentato per consentire, per la data indicata, il regolare accesso ai beni.

In tale sede il CTU, unitamente al custode nominato, ha preso visione dello stato dei luoghi e provveduto a acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della perizia estimativa.

Nel contempo si è fatta richiesta, ai preposti uffici comunali, per accedere agli archivi al fine di reperire la storia urbanistica dei beni, ottenendo, per il giorno 25 Febbraio 2025, appuntamento per la visione degli atti e prelevarne copia.

Al termine delle operazioni il sottoscritto redige la presente relazione ove risponde ai quesiti indicatigli.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024**Studio Andreoni Associati**

Via G. Ferrero 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

**Relazione – Risposte ai quesiti****PUNTO N. 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 "

La stima è relativa ad un'unità per civile abitazione, in corso di ristrutturazione, oltre piccolo appezzamento di terreno, siti in comune Capraia e limite, località "Santini", Via Castra n. 84.

Fabbricato**Identificazione catastale**

Il fabbricato, oggetto di opere di ristrutturazione, mai portata a termine, risulta, catastalmente, identificato in due distinte unità immobiliari.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024**Studio Andreoni Associati**

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it



**Studio Andreoni
Associati**

Il progetto a suo tempo depositato prevedeva, tra l'altro, la loro fusione, ma non essendo state concluse le opere edilizie, con la conseguente presentazione della chiusura lavori, e del catasto finale, il bene, se pur divenuto un'unica unità, non ha variato i propri identificativi originari, che risultano:

Unità censita al Catasto Fabbricati del comune di Capraia e limite (FI) quale Foglio di mappa 4 Particella 103 sub. 501, rendita € 56,40, Categoria C/2 (magazzino) Classe 2, Consistenza 21 mq, indirizzo Via Castra piano T, sup catastale mq 27,00;

Unità censita al Catasto Fabbricati del comune di Capraia e limite (FI) quale Foglio di mappa 4 Particella 106, rendita € 142,03, Categoria A/4 (civile abitazione) Classe 1, Consistenza 2,5 vani, indirizzo Via Castra n. 84, piano T-1, sup catastale mq 39,00.

Confini

[REDACTED], Via Castra su più lati, s. s. a. da accertarsi.

Conformità planimetrie catastali

Su l'immobile, come detto, risultano in corso opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso che, però, non risultano essere state portate a termine quindi non è stata ancora depositata la variazione finale che descrive tali variazioni.

La planimetria, per tale motivo, non corrisponde allo stato di fatto e dovrà essere variata una volta concluse le opere edilizie.

Terreno

Identificazione catastale

Piccolo appezzamento di terreno, diviso, e leggermente distaccato, dall'immobile di cui sopra, che risulta catastalmente identificato come segue:

Terreno censito al Catasto Fabbricati del comune di Capraia e limite (FI) quale Foglio di mappa 4 Particella 71, reddito domenicale € 0,09, reddito agrario € 0,010, Categoria Seminativo Classe 3, Consistenza mq, 32.

Confini

[REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

**Identificazione del bell'atto di pignoramento immobiliare**

I dati catastali, e la descrizione dei beni, per tutti i cespiti sopra descritti, risultano corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e consentono una loro corretta identificazione.

Corrispondenza tra proprietà e soggetto esecutato

L'intestazione catastale del bene **corrisponde alla figura esecutata.**

PUNTO N. 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...)"

Il verbale di pignoramento immobili risulta essere stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.

II. Della provincia di Firenze in data 16 settembre 2024 al n. 34627 di Reg. Gen. ed la n. 25622 di Reg. Part., è relativo alla **quota di piena proprietà**, pari ad 1/1, in capo ai [REDACTED] (Cfr. all. n. 2)

PUNTO N. 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 alle figura esecutata in forza di:

Scrittura privata autenticata not. [REDACTED] di Firenze dell'11 Luglio 2005, rep. 118519, fasc. 7058, registrazione modello unico 18956 del 2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Firenze in data 17 Luglio 2005 al n. 28947 di Reg. Gen. ed al n. 18956 di Reg. Part..

Non risultano, ad oggi, ulteriori atti traslativi.

PUNTO N. 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

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it



ndreoni
ssociati

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 "

Fabbricato

Trattasi di porzione di un immobile di vecchissima costruzione, e più precisamente unità terratetto, ala del complesso, con accesso indipendente dall'esterno dell'edificio.

L'unità è posta in un ramo interno della viabilità, e distinta al civico 84 di Via Casta, in un piccolo borgo, denominato "Santini" appena a nord della chiesa di San Pietro in Castra.

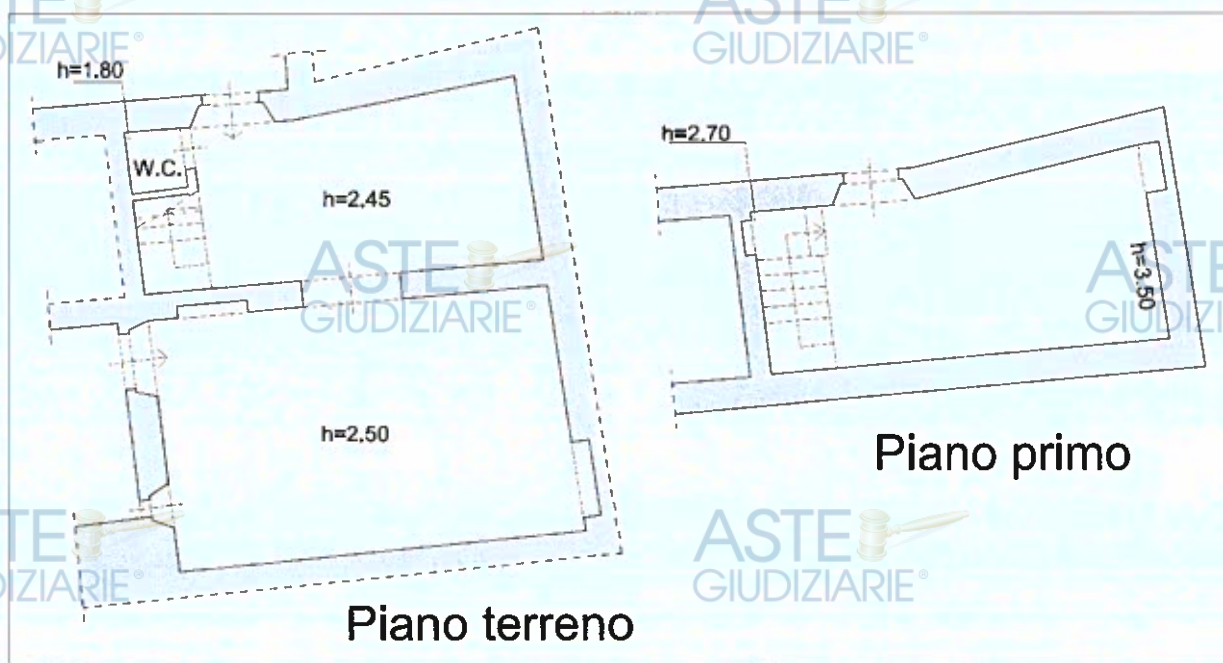
Questa è suddivisa in due vani, oltre servizio igienico al piano terreno e altro locale, al piano primo, collegato da scala interna.

L'immobile risulta in corso di ristrutturazione con strutture interne al grezzo, non sono presenti impianti e finiture, oltre parte della struttura dei solai al piano terreno.

Le facciate esterne dell'edificio sono finite in intonaco e tinteggiate, la copertura è a falde e finita con tegole in cotto.

La superficie calpestabile del bene, comprensiva dei locali accessori, risulta pari a circa mq 46,00 ed ha una superficie lorda pari ad € 62,50.

Planimetria immobile



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Posizione nell'abitato



Foto immobile



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopac.it

Terreno

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno, di forma pressoché rettangolare, distaccato dal precedente fabbricato, raggiungibile percorsa, verso nord, la viabilità che lo fronteggia. Questo è posto a margine del medesimo borgo in area limitrofa al resede urbano di altro fabbricato.

Questo risulta incolto e finito a prato, con superficie catastale del bene risulta di mq 32,00.

Posizione terreno

Vista la difficoltà di meglio descrivere, vista la sua irrilevante dimensione, e la particolare posizione rispetto all'immobile, l'esatta posizione del bene segue foto aerea, sovrapposta a cartografia catastale ove questo risulta meglio evidenziato.



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

**Quote millesimali**

Non è in essere alcun condominio quindi non risultano assegnate ai beni quote millesimali.

Diritti di impianto

Non risultano in essere diritti di impianto sui beni.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Regolamento Urbanistico è stato Adottato con D.C.C. n°23 del 05.05.2003, e Approvato con D.C.C. n°49 del 22.12.2003. Pubblicato sul BURT n°2 del 14.01/2004

Entrambi i beni ricadono in zona di territorio urbano denominato "Tessuti Storici" di classe A2, normata dagli articoli da 28 a 32 delle N. T. A., ed in particolare, per la specifica area:

Art. 28 DEFINIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO.

Il R.U. individua come zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68 gli edifici, i centri e tessuti storici, rappresentati nelle planimetrie di piano in scala 1/2000 e 1:5.000.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8589737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Firmato Da: MARIOTTINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1def9239ded83e720253e70d41fca937



ndreoni
ssociati

Le aree normative sono:

A1 Centro storico di Capraia Fiorentina e Limite sull'Arno.

A2 Tessuti storici.

A3 Edifici e siti di interesse storico-ambientale.

Art. 29 OBIETTIVI E CONTENUTI

La presente normativa ha come obiettivo la conservazione e la valorizzazione dei centri e tessuti urbani storici e degli edifici di particolare rilevanza architettonica, ambientale e storico - culturale e tende a perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei valori culturali, ambientali e sociali presenti, attraverso:

- ~ il recupero degli edifici che presentano caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario;

- ~ la disciplina delle destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici privilegiando la funzione residenziale come elemento qualificante dei tessuti storici e presidio del territorio aperto;

- ~ la valorizzazione del tessuto edilizio esistente come scelta culturale ed economica, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale riferita agli aspetti di qualità in ogni sua parte, di accessibilità sia pedonale che carrabile, di relazione con l'intero sistema insediativo;

- ~ la tutela degli insediamenti del territorio aperto che partendo da un corretto intervento di recupero edilizio ed ambientale permetta di individuare anche un corretto sviluppo organico;

- ~ l'indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali e delle finiture e degli elementi di arredo urbano ritenute più consone ad un corretto recupero del patrimonio edilizio esistente ed a realizzare nuove costruzioni nell'ambito della tradizione costruttiva locale;

Il R.U., classifica i singoli immobili dei centri storici di Limite e Capraia, individua i tessuti storici, i complessi edilizi, ed i singoli edifici, disciplina gli interventi per categorie omogenee ed indica le destinazioni d'uso compatibili.

Art. 30 DISCIPLINA DI PIANO

Ogni intervento sui suoli, sugli edifici o loro parti posti all'interno delle aree di cui al Titolo IV è regolato dalle presenti norme come di seguito specificato:

I limiti di altezza e distanza tra fabbricati, ove non disposto diversamente, devono rispettare quanto previsto all'art. 8 e 9 del DM 2.04.1969.

A1 Centri storici di Capraia e Limite:

- normativa articolate per ogni singola unità minima di intervento come definito nell'allegato A.

A2 Tessuti storici e A3 Edifici e siti di interesse storico-ambientale:

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055 8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it



a) per gli edifici non compresi nell'elenco degli "Immobili, complessi edilizi aventi particolare rilievo architettonico ed urbanistico", possibilità di intervento fino alla categoria "ristrutturazione edilizia R2", con possibilità di ampliamento come definito e disciplinato nella allegato B.

b) per gli edifici compresi nell'elenco di cui sopra sono ammessi i singoli interventi come definiti e disciplinati nell'allegato B, in qualunque area normativa essi si trovino.

Art. 31 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso compatibili in zona A, salvo diversa indicazione della normativa di dettaglio di cui agli allegati A e B, sono.

- ~ residenziale;
- ~ pubbliche o di interesse pubblico;
- ~ direzionali
- ~ esercizi commerciali fino a 250 mq e pubblici esercizi;
- ~ attività turistico ricettive; artigianato artistico e tradizionale (con esclusione di attività che comportino lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza);

Le destinazioni non residenziali sono ammesse di norma, ai piani terra, quando è richiesto cambio di destinazione d'uso il richiedente deve dimostrare che la nuova destinazione non comporti aumenti insostenibili di carico urbanistico, la compatibilità con il contesto ambientale e con la tipologia dell'unità edilizia.

Art. 32 PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

All'interno delle aree normative, salvo diversa disciplina per gli immobili soggetti agli allegati A e B, si applicano le seguenti tipologie d'intervento:

Edifici compresi in zona A1:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro, risanamento conservativo e consolidamento
- ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3)
- ristrutturazione urbanistica. (RU1 e RU2)

Secondo le singole schede normative di ogni edificio e dell'area di pertinenza. (Allegato A)

Edifici non schedati in zona A2 e A3:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia R1 e R2, con possibilità di ampliamento per migliorare la qualità

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it



ndreoni
ssociati

abitativa di mc. 30.00 e/o rialzamento di ml. 0.50 del sottotetto con le modalità e prescrizioni di cui alla normativa di dettaglio allegata.

Edifici schedati in zona A2 e A3.

- -manutenzione ordinaria.
- -manutenzione straordinaria.
- -restauro e risanamento conservativo.
- -ristrutturazione R1.

Con le modalità e prescrizioni contenute nella normativa di dettaglio allegata.

Modalità attuative:

- intervento diretto, intervento diretto convenzionato, Piano di Recupero.

PUNTO N. 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 "

Gli immobili risultano liberi e non occupati.

PUNTO N. 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;*

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Sirada in Chianti (FI) Tel. 055 8588737 Fax 055 5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com – PEC: marco.mariottini1@geopec.it



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

Domande Giudiziali – Sequestri – Altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata la presenza di domande giudiziali, sequestri, o altre trascrizioni che, una volta conclusa la presente procedura, resteranno a carico dell'acquirente.

Debiti per spese condominiali

Non essendo costituito alcun condominio non vi sono spese condominiali in essere.

Atti di asservimento urbanistico - Prelazioni

Non risultano in essere atti di asservimento urbanistico o prelazioni.

Convenzioni matrimoniali – Altri pesi a limitazioni d'uso

Non risultano in essere convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

PUNTO N. 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"

Vincoli condominiali

Non essendo costituito alcun condominio non vi sono vincoli condominiali in essere.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com – PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Trascrizioni che verranno cancellate con la presente procedura, con oneri a suo carico

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa risultano in essere la seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2005 - registro particolare 6504 registro generale 28948, Not. [REDACTED] repertorio rep.118520 fasc. 7059 dell'11/07/2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2024 - Registro Particolare 25622 Registro Generale 34627, Depositato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze, repertorio 8679 del 23/08/2024, verbale di pignoramento immobili.

Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità o l'esistenza di diritti demaniali che gravano i beni.

PUNTO N. 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"

Non essendo costituito alcun condominio non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione o spese straordinarie già deliberate.

PUNTO N. 9

"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it



consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d. p. r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

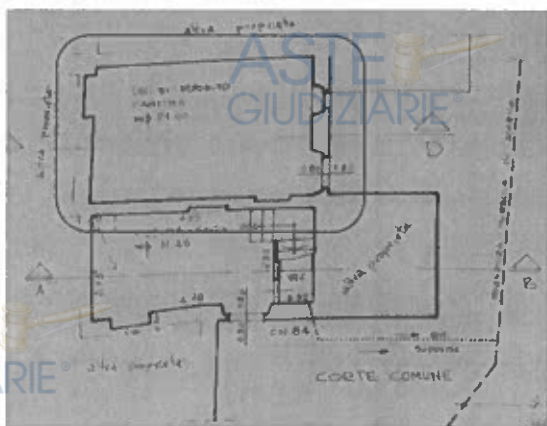
Storia Urbanistica Edilizia del fabbricato

Il compendio immobiliare, nel suo complesso, risulta di vecchia costruzione, ben anteriore al 1.09.1967.

L'unità abitativa, in data successiva, è stata oggetto della Denuncia di Inizio Attività Edilizia depositata con protocollo n. 4506 dell'8 giugno 1999, pratica comunale n. 82 del 1999, per modifiche, risanamento e fusione delle due unità preesistenti.

Successivamente, per il completamento di dette opere, è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività Edilizia protocollo n. 10852 del 18 dicembre 2003, pratica comunale n. D085 del 2003.

Si precisa che, esaminate le suddette pratiche edilizie, e quanto in esse previsto, non si è riscontrato che sia mai stato descritto, né attuato quanto per esso necessario, il cambio di destinazione d'uso del locale ad uso magazzino / deposito (vano a nord del piano terreno), catastalmente, ed urbanisticamente (vedasi elaborati grafici presentati), in civile abitazione dato che lo stato finale delle opere prevede per esso la destinazione in parte a disimpegno ed in parte a servizio igienico.



Stato attuale pratica edilizia anno 1999

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055 8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Oltre a ciò, visionato lo stato dei luoghi, si è potuto constatare come il collegamento realizzato tra detto vano, e la limitrofa cucina, riportato nel progetto quale "riapertura" di un vano porta preesistente, è stato realizzato con dimensioni maggiori di quanto progettualmente previsto andando ad interessare non solo l'"incavo" preesistente, ma la struttura del setto murario di divisine, muratura portante della struttura, ma tale intervento non è stato eseguito rispettando quelle che sono le prescrizioni di ordine statico cosicché la nuova apertura dovrà essere messa in sicurezza per mezzo della realizzazione di un telaio in acciaio, opera che comporterà anche il deposito della prevista pratica di genio civile.

Si deve precisare che entrambe le opere sopra descritte, visionata la normativa edilizia, regionale e comunale, risultano entrambe realizzabili, presentando le dovute pratiche di sanatoria, operazione che comporterà un esborso economico, comprensivo del pagamento dei necessari oneri per il cambio di destinazione d'uso, pari ad € 12.500,00.

Non sono state reperite pratiche riguardanti l'agibilità del bene.

PUNTO N. 9bis

"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 regime impositivo della vendita, essendo la proprietà esecutata un soggetto non titolare di partita iva è il seguente:

- Per quanto riguarda il sito produttivo è soggetto a imposta di registro con aliquota del 9% e due tasse fisse (ipotecaria e catastale) di euro 50.00 cadauna.
- Per il quartiere di civile abitazione il passaggio è soggetto ad imposta di registro e due tasse fisse (ipotecarie e catastali). Nel caso l'acquisto sia eseguita come prima casa l'imposta di registro è del 3% e le tasse fisse di euro 50. Nel caso di seconda casa l'imposta di registro sconta il 9%. Per quest'ultimo cespite se l'acquisto è eseguito da privato per la tassa di registro potrà essere richiesta l'applicazione del cd prezzo valore che si basa sulla rendita catastale aggiornata. In tutti i casi il costo minimo dell'imposta di registro è+ pari ad euro 1000.

PUNTO N. 10

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

"Evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti"

I beni oggetto della presente procedura non risultano essere realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono stati finanziati, in tutto o in parte, con risorse pubbliche, non risultano quindi necessarie comunicazioni in merito.

PUNTO N. 11

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

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa, e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055 8588737 Fax 055 5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geope.it

più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

Abbiamo cercato sul mercato unità comparabili ai fini di poter procedere in tal senso (*Market Comparison Approach*).

Ai fini della stima verranno considerati due lotti e precisamente

- **Lotto 1** – Unità abitativa in corso di ristrutturazione civico 84 di via Casta;
- **Lotto 2** – Appezamento di terreno.

LOTTO 1

Abitazione, Via Castra, 84, Loc. Santini – Identificazione catastale foglio 4 P.IIIa 103 sub. 501 e p.IIIa 106.

Superficie commerciale parametrizzata (vedasi precedente punto n. 4) = **mq 62,50**

In primo luogo si valuta l'immobile, allo stato "finito", utilizzando i valori medi a mq per la zona. Tale valore è stato desunto esaminando dati di compravendite in essere, in questo momento, per la medesima località, e la medesima tipologia immobiliare, ed estrapolando i dati reperibili nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI), nonché nella banca dati del Borsino Immobiliare. (Cfr. All. n. 3)

Valutazione = $\text{mq } 62,50 \times \text{€ } 1400,00 / \text{mq} = \text{€ } 87.500,00$

A tale cifra risulta però da sottrarre quanto utile per concludere la ristrutturazione in essere, con grado di finitura medio, e portare così il bene ad essere utilizzabile quale civile abitazione. Visto lo stato delle opere si può stimare la cifra utile per tale operazione in € 1.100,00 a mq per un totale di:

Valutazione = $\text{mq } 62,50 \times \text{€ } 1100,00 / \text{mq} = \text{€ } 68.750,00$

Eseguita la detrazione del costo utile per l'ultimazione delle opere edilizie il valore di mercato per

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it



il bene oggetto di stima assomma ad

€ 18.750,00 (Diciottomilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 2

Terreno, Via Castra, Loc. Santini – Identificazione catastale foglio 4 P.IIa 71.

Il bene, per posizione e destinazione, può essere equiparato ad un piccolo appezzamento di resede urbano.

Per detta destinazione i valori medi a mq, per la zona, possono essere stimati in € 100,00 a mq.

Valutazione = mq 32,00 x € 100,00 / mq = **€ 3.200,00**

PUNTO 12

" indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute "

Nella normale pratica estimativa i valori scaturiti dalla stima di cui sopra sono da ritenersi congrui per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., un diverso tipo di commercializzazione, la tipologia di pagamento,

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geope.it

la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste le specifiche condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato per ognuna delle unità.

Oltre a ciò risultano da decurtarsi quelle che sono le spese utili a sanare le difformità riscontrate così come meglio esposto nella risposta al precedente punto n. 9 del quesito.

Non risultano da detrarre ulteriori spese quali necessarie per 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 spese condominiali insolute.

Riassumendo si determina un prezzo base d'asta, arrotondato, pari a:

Lotto n. 1	Valore di mercato stimato (€)	
	18.750,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	- 1.875,00
	Pratiche edilizie	- 12.500,00
	Totale detrazioni - €	- 14.375,00
PREZZO BASE D'ASTA €		4.375,00
VALORE BASE D'ASTA PER IL BENE ARROTONDATO		€ 4.500,00

Lotto n. 2	Valore di mercato stimato (€)	
	3.200,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	- 320,00
	Totale detrazioni - €	- 320,00
PREZZO BASE D'ASTA €		2.880,00
VALORE BASE D'ASTA PER IL BENE ARROTONDATO		€ 3.000,00

I valori sono da intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609189 P. IVA 05949540487
Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it



valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

Stato di occupazione del bene

I beni risultano liberi da occupanti.

PUNTO N. 13

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

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

-il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c. p. c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078 "

Al netto delle opere edili da eseguire, che potrebbero comunque rendere particolarmente appetibili i beni da parti di imprese costruttrici, non risultano da segnalare particolari elementi ostativi che potrebbero rendere non appetibili i beni sul mercato.

PUNTO N. 14

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

Si riporta il riassunto dei lotti, del prezzo base d'asta, e del loro stato di occupazione.

Lotto	Immobile	Prezzo base d'asta - €	Stato
Lotto n. 1	Unità immobiliare abitativa	4.500,00	Libero
Lotto n. 2	Appezamento di terreno	3.000,00	Libero

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferraro, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it



ndreoni
ssociati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto CTU Geom. Marco mariottini ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze li 3 marzo 2025

Il C.T.U.

Geom. Marco Mariottini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARIOTTINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1def9239ded83e720253e70d41da937



ndreoni
ssociati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPENDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 1: Raccomandate A/R per comunicazione data e ora
sopralluogo

ALLEGATO 2: Verbale pignoramento immobili

ALLEGATO 3: Valori banche dati immobiliari

ALLEGATO 4: Planimetrie, elaborato planimetrico e visure catastali
immobili

ALLEGATO da 5a e 5b: Planimetrie lotti

ALLEGATO da 6a e 6b: Documentazioni fotografica lotti

ALLEGATO da 7a e 7b: Riassunto lotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 262 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARIOTTINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1de19239ded83e720253e70d41da937