

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Civile R.G. n°264/2023

G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Prossima udienza cartolare 09/05/2024

**Compendio immobiliare composto da:
LOTTO UNICO POSTO A FIGLINE (FI)**

Perito Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(deposito telematico 09/04/2024)





INDICE:

Incarico	pag. 2
Quesiti	pag. 2
Descrizione operazioni peritali	pag. 7
Risposta ai quesiti	pag. 9
1 Identificazione del bene, dati catastali, confini e corrispondenza	pag. 9
2 Estremi dell'atto di pignoramento	pag. 11
3 Estremi dell'atto di provenienza	pag. 11
4 Descrizione sommaria del bene	pag. 13
5 Stato di possesso dell'immobile	pag. 20
6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 20
7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	pag. 20
8 Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	pag. 21
9 Regolarità edilizia e urbanistica del bene	pag. 22
10 Valore di mercato dell'immobile libero/occupato	pag. 25
11 Prezzo a base d'asta libero/occupato	pag. 26
12 Valore di mercato di quota di bene indiviso con indicazione sulla divisibilità	pag. 27
13 Regime impositivo della vendita	pag. 27
14 Riepilogo	pag. 28
Allegati	pag. 28



Esecuzione Immobiliare R.G. 264/2023

Creditore procedente:

C.F. e

P.I. in persona del legale rappresentante pro tempore assistita dall'avv. Stefano Cacchiarelli
del Foro di Arezzo.

Debitore esecutato:

nata a

e residente in

, assistita

dall'avv. Carlotta Fazzari del Foro di Firenze.

INCARICO

In data 07/12/2023, il Giudice Esecutore dott.ssa Francesca Romana Bisegna conferiva l'incarico, per il
procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio

con studio in
con comunicazione PEC del 07/12/2023 e giuramento di rito effettuato
telematicamente in medesima data.

2

QUESITI

Il C.T.U. provveda a:

1. **identificare** il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità

sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** dell/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;
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:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.
 - atti di asservimento urbanistici, 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 deliberare anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, VI co., l.47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
10. 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 del 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 a 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 10. 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;
13. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)
15. l'esperto dovrà allegare alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:
 - una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe d'auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria,

successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

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..

DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- **12-20/12/2023** Accesso telematico all'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per acquisizione documentazione catastale. (All. I)
- **12/12/2023** Richiesta copia dell'atto di compravendita al Notaio Persiani. (All. II)
- **20/12/2023** Richiesta PEC per accesso agli atti presso l'**Archivio pratiche del Comune di Figline e Incisa sez. Figline**. (All. III)
- **22/12/2023** Comunicazione A/R n°20061564114-0 alla parte eseguita, nella quale si dava comunicazione sia dell'incarico ricevuto (All. IV), che del sopralluogo predisposto per il giorno **18/01/2024 alle ore 14,00** unitamente al custode nominato (Isveg s.r.l.)
- **15-16/01/2024** Accesso telematico all'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per acquisizione ulteriore documentazione catastale. (All. I)
- **18/01/2024** Accesso agli atti presso l'**Archivio pratiche del Comune di Figline e Incisa sez. Figline** per visura e copia delle pratiche edilizie inerenti l'immobile. (All. III)
- **18/01/2024** La sottoscritta alle ore 14,00 in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti, si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in via Aretina n°19 a Figline, loc. Carresi (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Durante il sopralluogo effettuato in presenza dell'esecutata, avv. Fazzari e dell'incaricato dell'Isveg, venivano eseguite le operazioni di rilievo dell'immobile tramite misurazioni e documentazione fotografica. (All. A planimetria descrittiva, All. B documentazione fotografica, All. IV Verbale).
- **22/01/2024** Richiesta di informazioni all'amministratore del Residence dott. (All. V)
- **23-25/01/2024** Richiesta PEC del certificato di destinazione urbanistica presso il **Servizio Pianificazione urbanistica e ambiente del Comune di Figline e Incisa sez. Figline**. (All. VI)
- **05/02/2024** Ricezione mail amministratore del Residence dott. (All. V)
- **09/03/2024** Richiesta PEC all'**Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze**, per la verifica di contratti in essere sull'immobile oggetto di perizia. (All. VII)
- **12/03/2024** Ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica, e visura ulteriore pratica urbanistica, presso il **Comune di Figline e Incisa sez. Figline**. (All. VI)

- **22/03/2024** Accesso telematico all'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze**, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. (All. VIII)
- **22/03/2024** Richiesta certificato di residenza presso il **Comune di Figline e Incisa sez. Figline**. (All. IX)
- **28/03/2024** Ricezione di comunicazione PEC dall'**Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze**, in merito alla verifica di contratti in essere sull'immobile oggetto di perizia. (All. VIII)

Le operazioni peritali si concludevano con la stesura della presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei beni, dati catastali, confini e corrispondenza

Il pignoramento riguarda la **piena proprietà per l'intero** di una unità immobiliare a destinazione residenziale, con annesso garage, posta al piano seminterrato e terra di un più ampio fabbricato ubicato in via Aretina n°19 in località Carresi nel Comune di Figline e Incisa, sez. Figline (FI).

I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Figline e Incisa, sez. Figline, come segue:

1. **abitazione** piano seminterrato e terra, via Aretina snc – C.F. Foglio di mappa 52 part. 253 sub 500 cat. A/2 classe 4 consistenza 4,5 vani, sup. cat. 113 mq., rendita € 418,33.
2. **garage** piano seminterrato, via Aretina snc - C.F. Foglio di mappa 52 part. 253 sub 532 cat. C/6 classe 4 consistenza 16 mq., sup. cat. 18 mq., rendita € 77,68.

Sono inoltre sottoposti a pignoramento per la quota di 1/14 della piena proprietà:

3. **piscina** piano seminterrato e terra, via Aretina snc, - C.F. Foglio di mappa 52 part. 278 cat. D/6, rendita € 1.300,00.
4. **terreno**, Figline (FI) - C.T. Foglio di mappa 52 part. 274 qualità seminativo arborato, classe 2, sup. 3.770 mq., reddito dominicale € 22,00, reddito agrario € 12,66.

Sono inoltre sottoposti a pignoramento per la quota indivisa della piena proprietà i seguenti beni a comune non censibili:

5. **resede a comune** piano terra, via Aretina snc, - C.F. Foglio di mappa 52 part. 253 sub 510.
6. **resede a comune** piano terra, via Aretina snc, - C.F. Foglio di mappa 52 part. 253 sub 533.

Sono inoltre sottoposti a pignoramento per la quota indivisa della piena proprietà i seguenti beni che attualmente non risultano intestati alla ma a sei diversi intestatari:

7. **area urbana**, piano terra, via Aretina snc, - C.F. Foglio di mappa 52 part. 261 sub 1, graffata part. 257 sub 1, graffata part. 258 sub 1, graffata part. 259 sub 1 cat. F/1, consistenza 2.122 mq.

In merito al punto 7 si precisa che i beni risultano ricompresi nella compravendita realizzata dalla propr. come si legge nella descrizione contenuta nell'atto (All. II) nel quale viene di fatto precisato che *"In particolare sono compresi nella vendita la quota millesimale, come risulta dalla tabella millesimale che si allega al presente atto sotto la lettera "A", dei seguenti beni: [...] area urbana destinata a resede rappresentata al foglio 52 particella 261 sub 1, graffata part. 257 sub 1, graffata part. 258 sub 1, graffata part. 259 sub 1"*.

Per quanto sopra descritto al momento della vendita sarà opportuno procedere ad effettuare la voltura per la corretta intestazione.

I beni n°1 e n°2 sopra descritti risultano intestati per la piena proprietà a
e residente i

Confini abitazione: strada regionale 69, , s.s.a.

Confini garage: stessa proprietà su più lati (part. 259), , s.s.a.

Si attesta la **corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento, al netto dei beni indicati al punto 7 che precede che attualmente non sono intestati all'esecutata**, che risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Firenze in data 27/09/2023 Reg. Part. n°37209 Reg. Gen. n°27554 contro e riguardante la piena proprietà dell'intero e delle quote delle unità immobiliari precedentemente descritte ed identificate.

Nell'atto di pignoramento viene altresì specificato che lo stesso è esteso a tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessori, con tutti i diritti e quant'altro esiste attualmente o in seguito è introdotto e/o costruito e che è ritenuto immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella descrizione allegata.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio **risultano conformi** allo stato attuale al netto delle differenti altezze riportate al piano terra e seminterrato dell'abitazione che risultano diverse dalle altezze riscontrate, si precisa tuttavia che le suddette variazioni non rientrano nelle casistiche che comportano la variazione della rendita catastale.

Per quanto riguarda la voltura¹ delle particelle relative al punto 7 che precede, i costi possono essere quantificati in € 250,00 di onorario tecnico, escluso Iva e cassa, € 71,00 per bolli e tributi, salvo ulteriori € 16,00 di bollo nei casi previsti ed al netto degli importi relativi ad interessi e sanzioni nei casi di ravvedimento operoso.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dalla sottoscritta CTU fino alla data del **12/12/2023**.

Come da documentazione catastale allegata (All. I).

¹ Come da nota inviata alla scrivente dalla direzione Provinciale di Firenze. (All. I)

2. Estremi dell'atto di pignoramento

Verbale di pignoramento degli immobili del 05/09/2023, rep. n°8020/2023, notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte di Appello di Firenze, trascritto in data 27/09/2023, Reg. Gen. n°37209 Reg. Part. n°27554 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze a favore di _____ con sede a _____ contro la sig.ra _____ e gravante:

la piena proprietà dei seguenti immobili:

1. **abitazione** piano seminterrato e terra, via Aretina snc – C.F. Foglio di mappa 52 part. 253 sub 500 cat. A/2 classe 4 consistenza 4,5 vani, sup. cat. 113 mq., rendita € 418,33.
2. **garage** piano seminterrato, via Aretina snc - C.F. Foglio di mappa 52 part. 253 sub 532 cat. C/6 classe 4 consistenza 16 mq., sup. cat. 18 mq., rendita € 77,68.

la quota di 1/14 della piena proprietà dei seguenti immobili:

3. **piscina** piano seminterrato e terra, via Aretina snc, - C.F. Foglio di mappa 52 part. 278 cat. D/6, rendita € 1.300,00.
4. **terreno**, Figline (FI) - C.T. Foglio di mappa 52 part. 274 qualità seminativo arborato, classe 2, sup. 3.770 mq., reddito dominicale € 22,00, reddito agrario € 12,66.

la quota indivisa della piena proprietà dei seguenti beni a comune non censibili:

5. **resede a comune** piano terra, via Aretina snc, - C.F. Foglio di mappa 52 part. 253 sub 510.
6. **resede a comune** piano terra, via Aretina snc, - C.F. Foglio di mappa 52 part. 253 sub 533.

la quota indivisa della piena proprietà dei seguenti beni che attualmente non risultano intestati alla _____ ma a sei diversi intestatari come già specificato al par. 1:

7. **area urbana**, piano terra, via Aretina snc, - C.F. Foglio di mappa 52 part. 261 sub 1, graffata part. 257 sub 1, graffata part. 258 sub 1, graffata part. 259 sub 1 cat. F/1, consistenza 2.122 mq.

3. Estremi dell'atto di provenienza

Abitazione, garage e parti a comune, con accesso dalla strada provinciale del Valdarno località Carresi Comune di Figline e Incisa Valdarno, sez. Figline (FI).

La piena proprietà dei beni è pervenuta alla sig.ra _____ tramite scrittura privata autenticata dal Notaio Vincenzo Persiani, Figline Valdarno in data 15/12/2005 rep. 14348 racc. 3265, registrato a Firenze in data 28/12/2005 al n°5347 e trascritto ad Arezzo in data 04/01/2006 Reg. Part. n°128, Reg. Gen. n°186/128, da potere _____ con sede in _____ tramite l'Amministratore Unico e legale rappresentante _____.

Nell'atto si legge che la _____ vende alla _____ la piena proprietà di "appartamento di civile abitazione posto ai piani terreno e seminterrato e composto da locale disimpegno per l'accesso al piano seminterrato, cucina soggiorno, bagno, disimpegno notte, camera al piano terreno, nonché cantina al piano seminterrato; il tutto corredato da resede esclusivo sul fronte e sul retro. E' inoltre annesso all'appartamento in oggetto in proprietà esclusiva garage posto al piano terreno in corpo di fabbrica separato. [...] in particolare sono compresi nella vendita la quota millesimale, [...], dei seguenti beni: foglio di mappa 52 particella 253 sub 510 (resede a comune), sub 533 (terrazza a comune); area urbana destinata a resede rappresentata al foglio 52 particella 261 sub 1, graffata particella 258 sub 1, graffata particella 259 sub 1; quota indiviso di 1\14 (un quattordicesimo) del diritto di proprietà di: appezzamento di terreno con sovrastante piscina rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Figline Valdarno al foglio di mappa 52 particelle: particelle 274, qualità seminativo arborato, classe 2, mq. 3770 [...]; 278, qualità seminativo arborato, classe 2, mq. 2150 [...]".

Al suddetto atto viene altresì allegato il regolamento di condominio con le tabelle millesimali che riportano le seguenti quote:

- abitazione sub 500, quota 142,858
- garage sub 532, quota 115,949.

Il tutto come descritto dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) presente agli atti e dalla documentazione acquisita dalla scrivente (All. II Atto di compravendita del 15/12/2005).

4. Descrizione sommaria dei beni

DESCRIZIONE IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità immobiliare a destinazione residenziale con garage esclusivo entrambi parte di un più ampio complesso immobiliare denominato con accesso dalla strada regionale 69, viabilità storica di fondo valle del Valdarno, che collega Incisa, Figline e San Giovanni Valdarno. Il contesto, posizionato nel tratto a valle che si affaccia sulla piana del fiume Arno, è connotato da elementi tipici del paesaggio agricolo delle colline e della pianura alluvionale con tratti fortemente urbanizzati, insediamenti rurali ed aggregati di natura residenziale e produttiva. Il complesso residenziale è localizzato più o meno a metà strada tra il centro di Figline ed il centro di San Giovanni Valdarno, distando circa quattro chilometri da entrambi, ed una trentina di chilometri da Firenze (fig. 1).

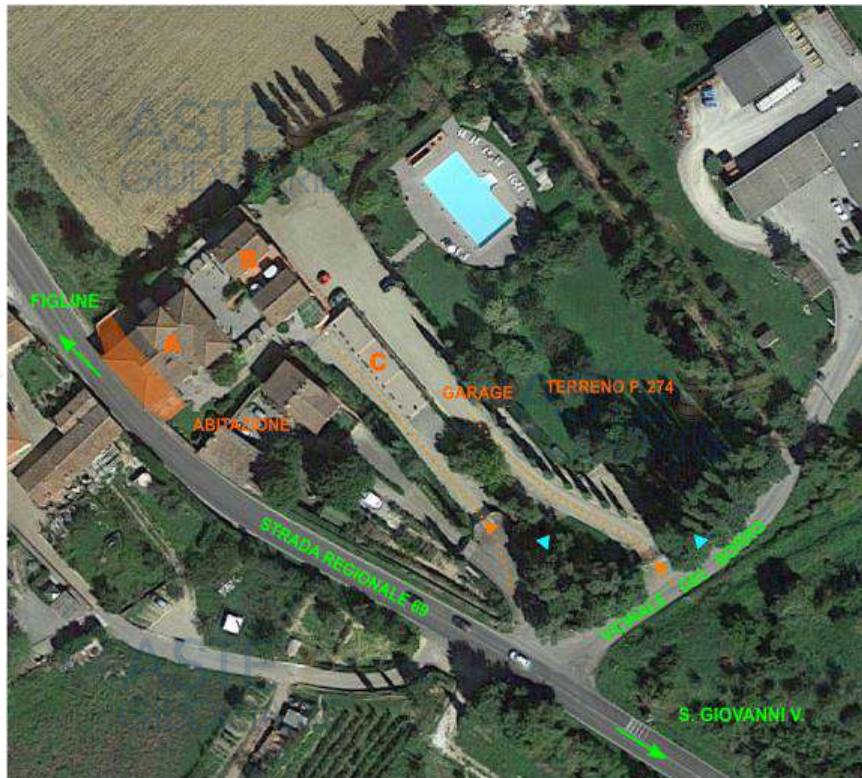


Figura 1

Il complesso residenziale risulta composto da tre fabbricati; l'area sul quale insiste il complesso è caratterizzata da un dislivello esistente tra la quota dei fabbricati denominati A e B ed il terreno sottostante dal quale si ha accesso al fabbricato interrato su tre lati denominato C. Le due zone presentano due distinti accessi, carrabili e pedonali, come illustrato dalla figura 1; dalla viabilità pubblica principale si



accede alla proprietà sia dagli ingressi a quota superiore, posti nella porzione di area urbana, che dagli ingressi posti sulla vicinale.

Il complesso residenziale, frutto di un Piano di Recupero del 2002, ospitava in totale quattordici abitazioni adesso ridotte² a tredici per fusione di due unità, di cui otto nel fabbricato A e cinque nel fabbricato B, con garage pertinenziali posizionati al piano terra del fabbricato B e nel fabbricato C entrambi accessibili dalla porzione di terreno a quota ribassata antistante i fabbricati.

Fanno altresì parte del complesso immobiliare, una piscina, con zona docce e zona attrezzata con forno, oltre terreno circostante, un appezzamento di terreno posto a confine con la vicinale, percorsi pedonali e carrabili oltre terrazze e resedi a comune.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale occupa la porzione del piano terra del fabbricato A posta a confine con la viabilità pubblica; l'edificio si eleva per due piani fuori terra, oltre porzioni di piano sotto tetto, e presenta facciate intonacate e tinteggiate di colore rosso. Nella facciata principale sono presenti delle aperture caratterizzate da archi ribassati incorniciate da fasce di colore chiaro, la copertura, a prevalente tipologia a padiglione, presenta un manto di copertura con coppi e tegole. La struttura dell'edificio è in muratura ed è stata oggetto di interventi di consolidamento della tipologia cucì e scucì in c.a.³

Il garage, localizzato nel fabbricato C, è il primo per chi proviene dall'ingresso carrabile con accesso dalla vicinale. La struttura dell'edificio è in c.a. con copertura a terrazza ricoperta da terreno vegetale e strato di ghiaia.

Le condizioni di manutenzione del complesso residenziale risultano ordinarie; si è rilevata la presenza diffusa di muschio e fenomeni di umidità, visibili nei percorsi orizzontali e con particolare rilievo negli esterni del locale tecnico⁴ e nella zona docce della piscina, dovuti presumibilmente al clima umido derivante dalla vicinanza al fiume Arno. In generale le zone a prato e le alberature risultano ben curate fatta eccezione per la zona a ridosso dell'ingresso pedonale accessibile dall'area urbana. In questa zona è presente un piccolo ripostiglio in muratura con infissi in vetro e metallo, nelle immediate vicinanze è localizzata una tettoia costituita da struttura in metallo con annessa copertura.

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – ABITAZIONE P. TERRA E SEMINTERRATO FABBRICATO A

L'abitazione è raggiungibile percorrendo la porzione di resede a comune antistante il fabbricato; tale resede, in parte pavimentato, è caratterizzato dalla presenza di un pozzo, posto in prossimità del loggiato a comune di altre proprietà, e di un forno in muratura.

² Secondo quanto riportato nell'elaborato planimetrico acquisito presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, prot. T210413 del 2022.

³ Secondo quanto riportato nella relazione tecnica a corredo delle pratiche edilizie.

⁴ Il locale tecnico non è stato oggetto di ispezione all'interno.

Dal resede esclusivo di circa 28 mq., sul quale insiste un pergolato, si accede ad un piccolo ingresso dal quale sulla destra si accede alla cucina; l'accesso a tale vano avviene tramite due piccole rampe di gradini con presenza di pianerottolo dal quale si accede alla rampa di scale che conduce alla cantina del piano seminterrato. Proseguendo dall'ingresso, tramite una piccola rampa di scale si accede al soggiorno, posto ad una quota rialzata di circa 80 cm., che attualmente risulta utilizzato come camera, da questo vano si ha accesso al bagno che presenta un'apertura che aggetta sulle scale che conducono al piano seminterrato. Dal soggiorno tramite un piccolo disimpegno si accede alla camera matrimoniale che conduce al resede tergale caratterizzato da più dislivelli raccordati da gradini. Su porzione di resede di circa 19 mq. è presente un pergolato analogo a quello posto nel resede di ingresso, la restante porzione di resede è di circa 10 mq.

La cantina del piano seminterrato di circa 40 mq. è raggiungibile tramite la rampa di scale già citata, trattasi di un ampio locale, con copertura a botte, caratterizzato dalla presenza di un piccolo vano circolare posto ad una quota rialzata di circa 50 cm. nel quale sono presenti tubazioni di impianti di varia natura. La cantina presenta una apertura a bocca di lupo, con annessa ventola, posizionata sul lato opposto alla rampa di scale di accesso. La porzione soprastante di tale apertura, localizzata a ridosso dell'accesso al resede tergale, risulta tamponata in vetro cemento come visibile dalle immagini seguenti.



Figura 2



Figura 3

Gli ambienti del piano terra risultano intonacati e tinteggiati in colore chiaro, presentano soffitti con travi a vista in legno e pianelle, pavimentazione in cotto e monocottura. Il bagno presenta un rivestimento a parete in ceramica di colore chiaro, per un'altezza di circa 2 mt., e risulta provvisto di tutti i sanitari, lavandino, bidet, wc e doccia. La cucina presenta una porzione di rivestimento in ceramica di altezza di circa 80 cm. in corrispondenza della parete attrezzata.

La cantina del piano interrato presenta la struttura muraria a vista e volta a botte di copertura in mattoni.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro quelli interni in legno.

Sono presenti due resedi, entrambi corredati da pergolato con struttura metallica e pannelli opachi di copertura; il resede di ingresso risulta pavimentato con pietrame irregolare mentre quello tergale presenta una porzione pavimentata in cemento.

L'unità immobiliare risulta servita da un impianto di riscaldamento singolo con caldaia a gas, impianto idrico ed elettrico.

Secondo quanto comunicato dalla proprietà le fosse biologiche⁵, a comune con le unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale, sono localizzate nel resede a comune.

Le altezze interne degli ambienti sono variabili: 2,70 mt. camera e soggiorno, 3,05 mt. ingresso e cucina, 2,68 mt. bagno.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è di circa 60 mq. calpestabili oltre la superficie dei resedi di circa 56 mq.; la superficie della cantina, comprensiva del piccolo vano circolare risulta di circa 44 mq.

Le finiture dell'unità immobiliare risultano di qualità ordinaria; in generale le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone, si fa presente che in occasione del sopralluogo una porzione del pavimento del soggiorno risultava asportata per la riparazione di un guasto alle tubature; secondo quanto comunicato dalla proprietà, nei giorni seguenti al sopralluogo, il guasto è stato riparato con ripristino della pavimentazione.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE – GARAGE P. SEMINTERRATO FABBRICATO C

Il garage è raggiungibile dal cancello carrabile con accesso dalla vicinale, come mostrato nella fig.1, è composto da un unico vano della consistenza⁶ di circa 15 mq. e di altezza di 2,40 mt.

Il vano, dotato di impianto di illuminazione, risulta intonacato e tinteggiato e presenta un infisso in metallo e vetro. Le condizioni di manutenzione risultano sufficienti.

⁵ Secondo quanto documentato nella relazione tecnica a corredo delle pratiche edilizie è presente altresì un impianto di depurazione del quale l'amministratore non ha saputo fornire indicazioni sull'effettivo utilizzo.

⁶ Gli arredi e le attrezzature presenti all'interno del vano non hanno consentito una misurazione ottimale.

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia, si precisa che non sono state condotte verifiche di alcun tipo sugli impianti o altre indagini che non siano state espressamente riportate nella presente relazione ivi compreso saggi di qualsiasi natura e/o verifiche inerenti la sagoma complessiva, la posizione del fabbricato sul lotto o altre verifiche inerenti i beni a comune facenti parte del complesso residenziale.

Al fine di stabilire il valore di mercato del bene, ai fini della successiva vendita giudiziarie, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dalla scrivente, così come descritte, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dalla scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dalla scrivente.

Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalle planimetrie descrittive seguenti (All. A) e dalla documentazione fotografica allegata (All. B).

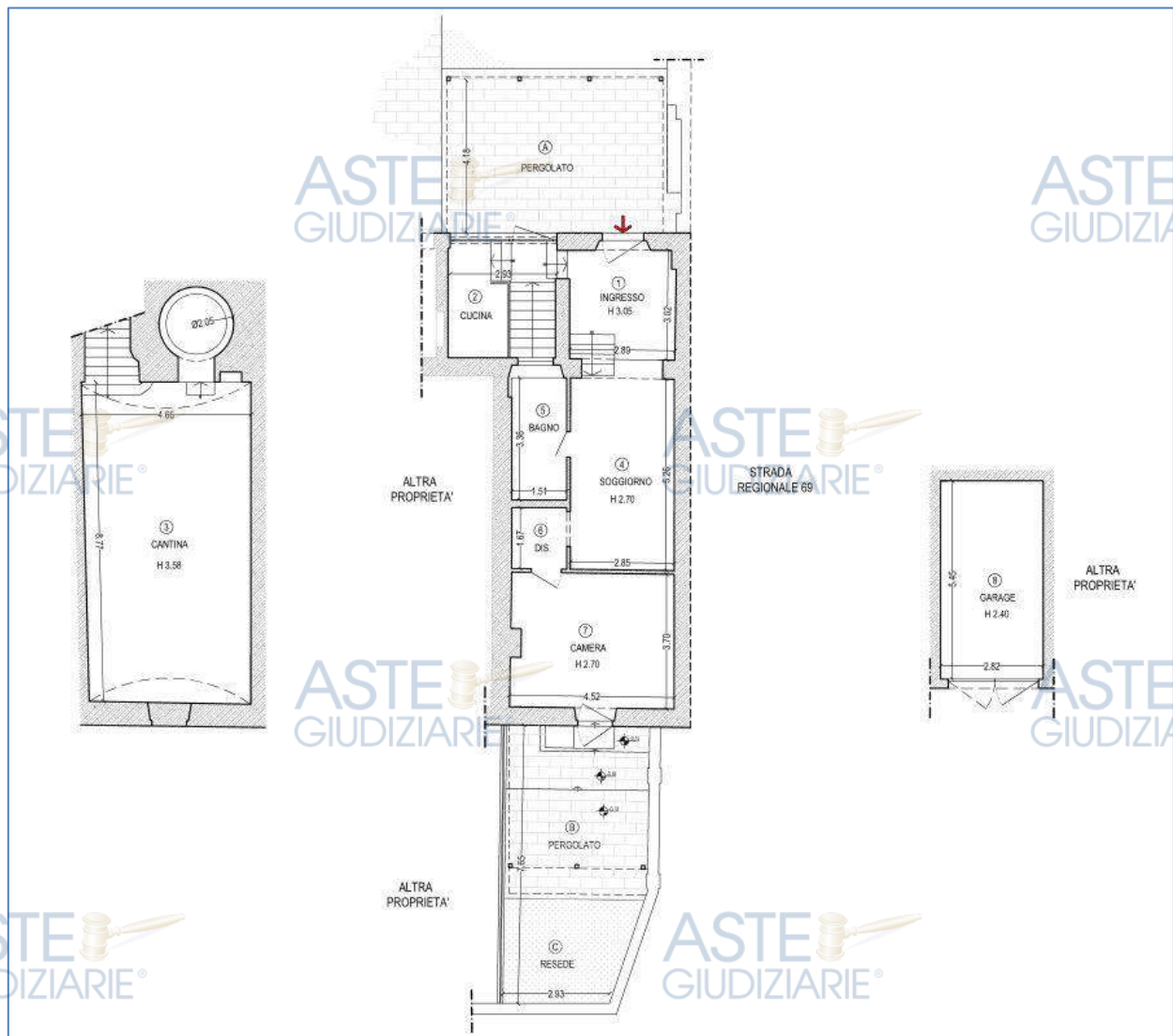


Figura 4 EDIFICIO A, ABITAZIONE E CANTINA - EDIFICIO C GARAGE

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico - PO vigente

Abitazione, garage e parti a comune, con accesso dalla strada provinciale del Valdarno località Carresi
Comune di Figline e Incisa Valdarno, sez. Figline (FI).

In base al Piano Operativo vigente gli immobili rientrano in zona classificata come segue.

- territorio rurale, zona R1.3c art. 80-81 e 86 NTA, ambito di paesaggio di fondovalle R1, ambito di contenimento del rischio idraulico R1.3, complessi di matrice antica C, disciplina d'intervento t4 art. 17-18-19 e 24 NTA, zona territoriale omogenea E art. 5 NTA.

- varchi di connessione art. 94 NTA.

L'appartamento e porzioni delle aree comuni si trovano inoltre lungo una viabilità principale M3.

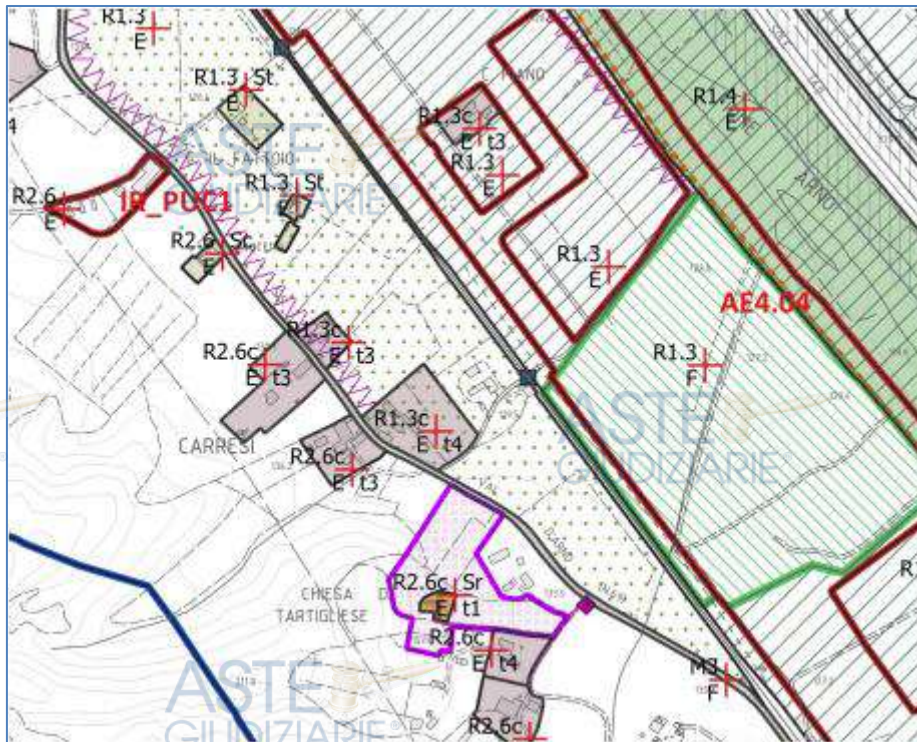


Figura 5 ESTRATTO TAV. PO.21 TERRITORIO RURALE

https://cloud.idpgis.it/figlineincisa/sites/figlineincisa/files/po/approvazione/FI_V_PO_21_10k_sudest_postpaes_RT.pdf

Per quanto riguarda il terreno, part. 274, si allega il Certificato di destinazione urbanistica. (All. VI)

VINCOLI:

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE della Strada Regionale 69, all'esterno del centro abitato.
- SISMICO

Sulla base del Piano strutturale gli immobili rientrano in zone con le seguenti pericolosità⁷

- per la maggior parte in zone a pericolosità idraulica per alluvioni frequenti P3 (appartamento) ed in parte in zone a pericolosità idraulica per alluvioni poco frequenti P2 come mostrato dalla figura 6,
- pericolosità geologica media P2
- pericolosità sismica locale media S2

Sulla base della ricognizione del Piano Strutturale sugli immobili non sussistono ulteriori vincoli.

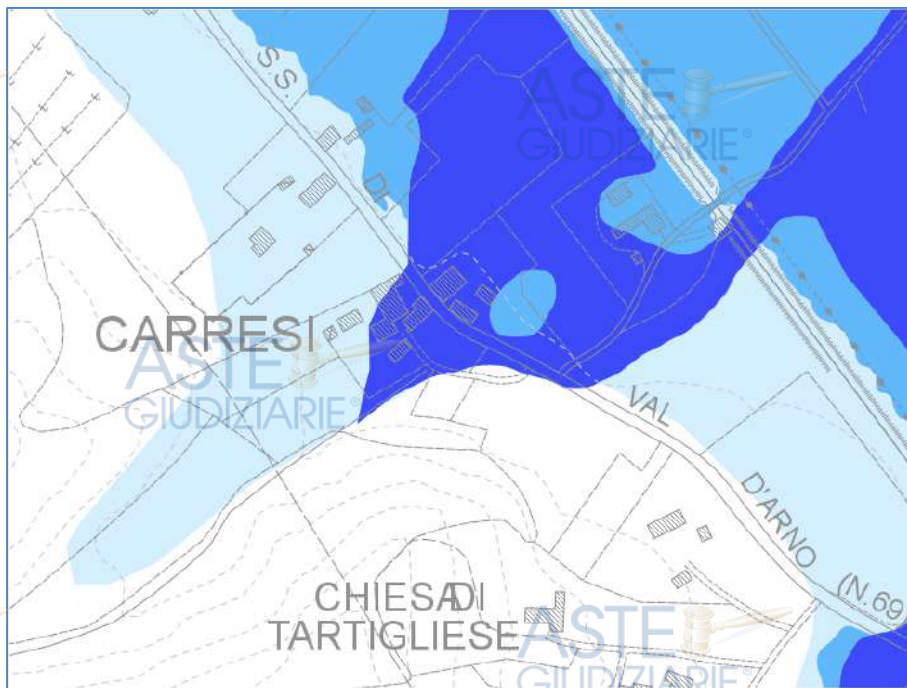


Figura 6 ESTRATTO TAV. IS1.9 PLANIMETRIA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA AI SENSI DELLA LR 41/2018
https://figlineincisa.ldpgis.it/normativa/index.php?viewer=ldp&normativa=_ps&mappa=ps_is1_9&ldp&sid=nulS6w35-Kq6itFDRjyAahHIP7_me8liRsKlb8r4OIU

⁷ Per il dettaglio delle indagini idrologiche idrauliche, geologiche e sismiche si rinvia alla documentazione del piano strutturale.

5. Stato di possesso degli immobili

Alla data della stesura della presente relazione i beni in oggetto risultano di proprietà esclusiva della sig.ra

La _____, all'epoca del sopralluogo effettuato, comunicava che l'immobile è **occupato dalla stessa** (All. IX), **e famiglia con presenza di minori**.

Per ogni buona evenienza, come da prassi, la scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione sull'unità immobiliare.

I controlli effettuati hanno restituito esito negativo. (All. VII)

6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), relativa al periodo fino al **27/09/2023** e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **22/03/2024** (All. VIII) sui beni oggetto di procedura esecutiva si relaziona quanto segue.

Saranno a carico dell'acquirente:

eventuali obblighi derivanti da procedure urbanistico-edilizie e/o catastali e/o strutturali di regolarizzazione e/o ripristino che potranno comportare il pagamento di sanzioni allo stato attuale non quantificabili (come meglio dettagliato al par. 1 pag. 9 e par. 9 pag. 24).

Per eventuali ed ulteriori obblighi si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento Condominiale allegato all'atto di compravendita, (All. II).

7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno CANCELLATI o comunque non saranno opponibili all'acquirente

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), relativa al periodo fino al **27/09/2023** e per quanto potuto verificare in base alle



ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **22/03/2024** (All. VIII) sul bene oggetto di procedura esecutiva si relaziona quanto segue.

- *Iscrizione derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/01/2006 Reg. Part. n°190 Reg. Gen. n°53 con atto del Notaio Persiani rep. 14349 del 15/12/2005, a favore _____ con sede _____ contro la _____*

Capitale € 200.000,00 totale € 400.000,00, durata 30 anni.

- *Iscrizione derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 03/02/2006 Reg. Part. n°2487 Reg. Gen. n°446 con atto del Notaio Persiani rep. 14349 del 15/12/2005, a favore di _____ con sede a _____ contro la _____*

_____ (in rettifica alla formalità precedente)

Capitale € 200.000,00 totale € 400.000,00, durata 30 anni.

- *Trascrizione derivante da verbale di pignoramento del 27/09/2023 Reg. Part. n°27554 Reg. Gen. n°37209 emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP della Corte di Appello di Firenze in data 05/09/2023 rep. 8020 a favore della _____ e contro la sig.ra _____*

21

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un atto esecutivo – verbale di pignoramento – le stesse sono quantificabili nella misura fissa di € 200,00 più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di **€ 294,00**.

Totale spese di cancellazione **€ 294,00⁸**

8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

L'immobile nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta costituito in condominio amministrato dal dott. _____ he comunica le seguenti informazioni via mail in data 08/02/2024

(All. V):

- le spese nell'anno € 1.903,52, a questa somma andrà aggiunta la somma relativa ai consumi d'acqua, essendo l'impianto di natura condominiale, e che, in ogni caso, trattasi della somma _____

⁸ Importo indicativo in quanto soggetto a verifica da parte degli uffici competenti.

derivante da quanto deliberato nel bilancio chiuso in data 31/12/2023 che potrebbe, pertanto, essere soggetto anche a rilevanti variazioni in base alla volontà assembleare.

- Non vi sono spese straordinarie deliberate ad oggi.
- **La somma dovuta dall'unità oggetto di procedura ad oggi è di € 2.897,29.**
- Non vi sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati che riguardino il condominio.
- Per quanto riguarda le servitù o eventuali impianti si rimanda all'atto di acquisto del bene.
- Si allegano tabelle millesimali e regolamento dal quale si evince che esclusivamente le spese straordinarie devono essere suddivise in millesimi mentre le spese ordinarie andranno divise in quote uguali.
- Il condominio ha intrapreso azione legale per il recupero del credito di uno dei condomini, a detta procedura il condomino si è opposto ed è pertanto al momento in attesa di giudizio.

9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sono state eseguite le verifiche sulla base dei dati comunicati dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Figline e Incisa sez. Figline (FI), agli atti del Comune risultano le seguenti pratiche edilizie (All. III).

- **Autorizzazione alla attuazione del Piano di Recupero n°PRE/1 del 08/01/2003;**
- **Concessione Edilizia n°62 del 14/02/2003, con variante finale** presentata in data 02/11/2004;
- **Abitabilità/agibilità** del 22/05/2004 (garage);
- **Denuncia di Inizio Attività n°292/2002**, presentata in data 20/11/2002 prot. 27047 e dichiarazione di fine lavori con variante finale presentata in data 05/08/2005;
- **Denuncia di Inizio Attività n°200/2003** presentata in data 07/08/2003, e dichiarazione di fine lavori con variante finale presentata in data 02/11/2004;
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n°127/2017**, presentata in data 27/06/2017;

Si precisa che nella variante finale risulta la dichiarazione di contestuale certificazione di abitabilità il cui modello non risulta presente nel fascicolo visionato.

Rispetto allo stato legittimato dalle pratiche edilizie sopra riportate è stato rilevato quanto segue.

Abitazione

- la superficie calpestabile della cucina, escludendo la superficie dei gradini, risulterebbe inferiore a 5 mq. in difformità⁹ a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

- Trasformazione dei pergolati in tettoie tramite copertura realizzata in pannelli opachi in assenza di titolo abilitativo ed in zona ricadente in fascia di rispetto stradale (20 mt.).

- Assenza del sopra luce nel vano porta che dalla camera conduce al resede esterno tergale.

- Differente altezza interna del locale interrato rispetto alla quota indicata nello stato originario dell'edificio. Tale variazione potrebbe essere dovuta ad una carenza di rappresentazione negli elaborati di progetto che in effetti risulta sprovvisto di quote; secondo la relazione tecnica di progetto l'edificio risulta interessato da interventi di consolidamento delle fondazioni con formazione di nuovi solai di calpestio e conseguente realizzazione di distacchi dal terreno sottostante.

Si fa inoltre presente che l'irregolarità della superficie interna al grezzo del suddetto vano cantina non ha consentito la rilevazione di una quota univoca¹⁰.

Per quanto riguarda le parti comuni pur non avendo compiuto una ricognizione puntuale e completa di tutti gli spazi condominiali presenti nel complesso residenziale si fa presente quanto segue.

Nella zona della piscina non risulta realizzata la rampa per l'accesso pedonale alla zona di bordo piscina, in contrasto con la normativa in materia di barriere architettoniche, non risultano altresì presenti i pergolati previsti dal progetto. Risulta, inoltre, presente un manufatto in muratura con forno e spazi per la cottura all'aperto delle dimensioni complessive di circa 11 mq. con altezza massima 2,25 mt. realizzato in assenza di titolo abilitativo.

In prossimità dell'accesso carrabile dall'area urbana al complesso residenziale risultano essere stati realizzati in assenza di titolo abilitativo un volume in muratura chiuso di circa 5,00 mq. con altezza interna di circa 2,10 mt. ed una tettoia di circa 15,00 mq. con altezza media interna di circa 2,00 mt., entrambi interventi non ammessi dal P.O. vigente.

⁹ Fatte salve diverse valutazioni a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico.

¹⁰ Quota rilevata circa 3,60 mt. quota indicata nell'ultima pratica CILA 3,47 mt.

Nell'area limitrofa alla tettoia è altresì presente una piccola cisterna in polietilene di colore blu (del tipo per accumulo acqua) per la quale l'amministratore non ha fornito indicazioni in merito.

Allo stato attuale, in mancanza di una effettiva istruttoria della pratica di regolarizzazione presso gli uffici comunali, in via del tutto indicativa, si elencano di seguito le seguenti possibili attività, fatta salva la possibile erogazione di differenti e/o ulteriori sanzioni al momento non preventivabili.

Abitazione

- in via cautelativa, ed in ipotesi che la superficie dei gradini non concorra alla determinazione della superficie complessiva della cucina, spostamento della cucina nel vano in cui era originariamente prevista;
- rimozione dei pannelli posti a copertura dei pergolati con struttura metallica.

Totale a corpo € 1.500,00

Presentazione di pratica edilizia per l'assenza del sopra luce che prevede:

- istruzione e presentazione pratica edilizia € 1.000,00¹¹, sanzione € 1.000,00,

Totale € 2.000,00

Spazi condominiali

Per quanto visionato dalla scrivente ed in via del tutto indicativa:

- demolizione dei manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo nei pressi della piscina e nei pressi del cancello di accesso carrabile oltre altri eventuali manufatti che non possano essere considerati privi di rilevanza edilizia.
- realizzazione della rampa di accesso alla zona di bordo piscina condominiale.

Totale a corpo € 5.000,00, di cui quota parte propr. ¹² arr.ta ad € 400,00

Totale € 3.900,00

Si precisa che non sono state eseguite verifiche sulla conformità degli impianti compresi quelli di smaltimento e/o interrati non essendo verificabile il posizionamento delle fosse e dei pozzetti.

¹¹ Al netto di IVA e cassa di previdenza.

¹² Ripartizione della cifra secondo il numero di attuali proprietari (13).

10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)

Al fine di eseguire la stima dell'immobile si procede preliminarmente a determinare la superficie commerciale¹³ partendo dalla superficie calpestabile distinta nelle tabelle riportate di seguito.

LOTTO UNICO – ABITAZIONE E GARAGE

N	VANO	MQ
1	INGRESSO	9,05
2	CUCINA	9,25*
3	CANTINA	43,95**
4	SOGGIORNO	16,15
5	BAGNO	5,05
6	DISIMPEGNO	2,55
7	CAMERA	16,75
8	GARAGE	15,50
A	RESEDE CON PERGOLATO	28,15
B	PERGOLATO	18,65
C	RESEDE	9,70
TOT. ABITAZIONE		58,80
TOT. CANTINA		43,95**
TOT. RESEDI/PERGOLATI		56,50

*Superficie comprensiva delle scale.

**Superficie comprensiva del vano circolare.

SUPERFICIE CALPESTABILE

Abitazione della consistenza di circa 58,80 mq. escluso resedi, cantina e garage.

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile.

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata di eventuali pertinenze e accessori dell'unità immobiliare.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			
ABITAZIONE	76,15	1,00	76,15
CANTINA	54,55	0,60	32,73
PERGOLATO	48,00	0,15	7,20
RESEDE	9,90	0,10	0,99
GARAGE	18,45	0,30	5,54
TOT.			122,61

Totale Superficie Commerciale **mq. 122,60**

¹³ Calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750 (Uni En Iso 9000) 100% superfici calpestabili, 100% sup. di pareti divisorie interne e perimetrali, (fino ad un max di 50 cm.), il 50% delle sup. delle pareti confinanti (fino ad un max di 25 cm.), compreso superfici coperte e ponderate delle pertinenze per cantine, terrazze, ecc.

CRITERI DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

L'analisi del mercato immobiliare del segmento di riferimento ha evidenziato la quasi inattività del mercato per mancanza di dati.

Il criterio di stima è rappresentato dal valore di mercato¹⁴ che, secondo gli standard internazionali (IVS 31/01/2022), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo, a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione, una vendita fra soggetti con grado di parentela.

Si rimanda all'allegato X per maggiori dettagli relativi alla procedura ed alla metodologia di calcolo utilizzata.

LOTTO UNICO – abitazione e garage compreso pertinenze, via Aretina n°19, loc. Carresi, Figline (FI).

Il più probabile valore di mercato risulta pari ad **€ 207.500,00 (€ 1.692,56/mq).**

La stima eseguita è da considerarsi a corpo e non a misura, comprensiva di tutte le quote di proprietà inerenti gli spazi comuni, pertanto eventuali errori inerenti il calcolo della consistenza non concorreranno a mutare i valori determinati.

11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero

LOTTO UNICO – abitazione e garage compreso pertinenze, via Aretina n°19, loc. Carresi, Figline (FI).

In considerazione dei meccanismi della vendita all'asta si propone una diminuzione del valore di mercato pari al 10%:

$€ 207.500,00 - 10\% (€ 20.750,00) = € 186.750,00.$

Al prezzo a base d'asta sopra determinato andranno detratti i seguenti costi:

- voltura catastale (cifr. par. 1 pag. 10) pari ad **€ 250,00 onorario tecnico, € 71,00 tributi;**
- oneri di cancellazione delle formalità (cifr. par. 7 pag. 20) pari ad **€ 294,00;**

¹⁴ E' inteso il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- spese condominiali (cifr. par. 8 pag. 21) pari ad € 2.897,29;
- regolarizzazione urbanistica-edilizia (cifr. par. 9 pag. 24) pari ad € 3.900,00;

totale € 7.412,29¹⁵

VALUTAZIONE IMMOBILI STATO DI OCCUPAZIONE LIBERO

€ 186.750,00 – € 7.412,29 = € 179.337,71 arr.to ad € 179.500,00 prezzo a base d'asta

ASTE
GIUDIZIARIE®

12. Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità

Il pignoramento riguarda le quote della proprietà dei beni come già identificati e descritti nel corpo della presente relazione dell'esecutata sig.ra costituente **LOTTO UNICO – abitazione e garage compreso pertinenze**, via Aretina n°19, loc. Carresi, Figline (FI).

Premesso che le condizioni del mercato possono subire cambiamenti repentini in base agli avvenimenti che intervengono nel panorama nazionale ed internazionale ed inoltre, in generale, il mercato immobiliare risente di una certa staticità dovuta alla situazione di criticità del periodo storico in atto, si può affermare che in base ai riscontri derivanti dall'analisi del mercato immobiliare, condotta dalla scrivente, per il segmento in oggetto, allo stato attuale gli immobili possono risultare discretamente appetibili.

27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. Regime impositivo della vendita

Dovendo considerare l'esecutata come privata cittadina e non come entità imprenditoriale il trasferimento è soggetto all'imposta di registro nella misura del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" o in caso contrario del 9% del prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 1.000,00 in entrambi i casi, imposta ipotecaria fissa € 50,00, imposta catastale fissa di € 50,00.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

¹⁵ Tutti gli importi sono da intendersi al netto di eventuale IVA, cassa di previdenza e diritti .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®



14. Riepilogo

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, marzo **2024**, per la vendita giudiziale avente ad oggetto le quote della proprietà dei beni come già identificati e descritti nel corpo della presente relazione del seguente lotto:

LOTTO UNICO – abitazione e garage con pertinenze via Aretina n°19, loc. Carresi, Figline (FI).

€ 179.500,00 prezzo a base d'asta

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatole, la sottoscritta CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 28) unitamente agli allegati (All. A, B, All. I-X) meglio specificati nell'elenco sotto riportato.

Firenze li 06/04/2024

28

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Planimetrie Descrittive
Allegato B	Documentazione Fotografica
Allegato I	Documentazione Catastale
Allegato II	Atto di compravendita Notaio Persiani
Allegato III	Estratto di documentazione pratiche edilizie Comune di Figline
Allegato IV	A/R di comunicazione di inizio delle OO.PP. – Verbale di sopralluogo
Allegato V	Comunicazione amm.re di condominio
Allegato VI	Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato VII	Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate
Allegato VIII	Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni
Allegato IX	Certificato di residenza
Allegato X	Stima

