

Tribunale di Firenze

III SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 29/2023

Creditore Procedente: BANCA CARIGE SPA, con sede in Genova C.F. e P.IVA
03285880104.

Debitore: VRIONI AGRON, nato in Albania (EE) il 07/10/1977, C.F.
VRNGRN77R07Z100T.

Giudice: Esecutore: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

C.T.U.: Arch. Giovanni Ceccatelli

RELAZIONE DI STIMA

IL C.T.U.

Arch. Giovanni Ceccatelli

Firenze, 18 novembre 2022

RELAZIONE DI STIMA

Indice

a-.....Verbale di Giuramento.....	pag. 3
b-Verifica dei documenti depositati.....	pag. 6
c-.....Comunicazioni del CTU.....	pag. 7

I quesiti

1-... Identificazione dei beni.....	pag 7
2-.....Estremi dell'atto di pignoramento.....	pag 8
3-.....Estremi dell'atto di provenienza.....	pag 8
4-...Sommaria descrizione dei beni	pag 9
5-...Stato di possesso	pag 11
6-.....Formalità a carico dell'acquirente.....	pag 11
7-.....Formalità da cancellare o non opponibili	pag 11
8-.....Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	pag 13
9-..... Verifica regolarità edilizia – catastale.....	pag 13
10-..... Valore dell'immobile.....	pag 16
11-.....Prezzo d'asta.....	pag 18
12-.....Appetibilità del bene.....	pag 19
9 bis-Regime impositivo della vendita.....	pag 19
13-.....Riepilogo in caso di più lotti.....	pag 19
14-.....Documentazione allegata.....	pag 19
15-.....Deposito.....	pag 19

A) Verbale di giuramento

In data 29/03/2023 il Giudice delle Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ha nominato il sottoscritto Arch. Giovanni Ceccatelli, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 1871 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 2690, come CTU per la stima del compendio pignorato oggetto del presente procedimento.

Il sottoscritto, ha giurato, per via telematica, il 18/04/2023

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno

mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; avvisi 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 alienate, 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

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

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'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 inadempienza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di

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

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

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dello 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 di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

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

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

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto;

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (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.

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U. - all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode; designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €. 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato;

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

Il Giudice fissa l'udienza del 19 ottobre 2022 alle ore 9.30. A seguito dell'accoglimento dell'istanza di proroga del CTU il Giudice ha fissato una nuova data per l'udienza e cioè il 9 Gennaio 2024.

VERIFICA DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567.II. CO. C.P.C.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione prodotta dal creditore procedente e allegata agli atti, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. II c.p.c. Risultano dagli atti la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare ed la

certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni.

COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente ordinato dal Giudice nel punto 2 del Verbale di Giuramento, il sottoscritto, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), ha inviato comunicazione scritte dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode al debitore con la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R del 17 /05/2023 alla quale non ha avuto risposta e del 20 / 06 / 2024 con la quale è stato possibile stabilire un contatto con l'esecutato , per i beni siti nel Comune di Firenzuola, Via Bruscoli n. 48. Inoltre il CTU ha comunicato quanto sopra esposto all'avvocato del creditore procedente tramite PEC in data 15/05/2023

In data 12 Giugno 2023 ed in data 10 Luglio 2023 sono stati fatti due sopralluoghi, unitamente al custode nominato, presso i beni pignorati con esito negativo, in quando il proprietario non era presente.

In data 25 settembre 2023 viene svolto il secondo sopralluogo, unitamente al custode nominato, nei beni pignorati con esito positivo, in quando il proprietario ha consentito il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari pignorate.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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 individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; avvisi 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'interessatario 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 alienate, 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

I beni, oggetto della presente esecuzione, sono due appartamento ad uso civile abitazione, facenti parte di un unico fabbricato terratetto, posizionati uno a destra ed uno a sinistra e collegati da un passaggio centrale a comune dove insistono le scale di collegamento con i piani superiori ed il portone di accesso all'intero edificio. Il fabbricato terratetto è ubicato nel Comune di Firenzuola, Fraz. Bruscoli, Via Bruscoli n. 48 e le due immobiliari che lo compongono, oggetto di pignoramento, sono identificate al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenzuola al:

-Foglio 118, Part. 43, sub. 1, graffata con le P.lle 47 e 48, Cat. A/5, Classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 255,13, piano terra.

-Foglio 118, Part. 43, sub. 2, graffata con la P.la 46, Cat. A/5, Classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 255,13, piano terra.

Per quanto sopra esposto il CTU esaminerà e valuterà come unico lotto i due appartamenti.

Confini: Via Bruscoli, unità limitrofe, salvo se altri.

I dati catastali attuali del bene corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono quindi, l'identificazione degli immobili oggetto della presente esecuzione.

1.1 Regolarità Catastale.

A seguito degli accessi presso gli Uffici Provinciali di Firenze Servizi Catastali (N.C.E.U.) sul Catasto Fabbricati del Comune di Firenzuola è stata richiesta e verificata la documentazione di seguito riportata:

- Visura storica per immobile, sub. 1; (All. 1)
- Visura storica per immobile, sub. 2; (All. 2)
- Planimetria catastale del 1939, sub. 1; (All. 3)
- Planimetria catastale del 1939, sub. 2; (All. 4)
- Estratto Foglio di Mappa; (All. 5)

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 1939) e lo stato di fatto degli appartamenti, il CTU ha verificato che non vi è corrispondenza ed elenca alcune delle variazioni:

- Realizzazione al piano seminterrato di n. 2 cantine situate in adiacenza al prospetto tergale, con eccesso esterno dal resede;
- Non graficizzazione della nicchia nel locale cucina del sub. 2 (unità a destra), piano terra;
- Realizzazione di n. 2 bagni, un disimpegno ed un vano porta di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, situate in adiacenza al prospetto tergale;
- Chiusura di vano porta che dal passaggio a comune immetteva nel locale 4 e realizzazione della stessa in posizione diversa al piano primo;
- Realizzazione di tramezzo divisorio nel passaggio a comune al piano primo;
- Nella planimetria catastale non è graficizzata della nicchia nel locale 4 e 6 al piano primo;
- Realizzazione del vano porta in posizione diversa nella soffitta n. 5 del sub. 2 adiacente al passaggio a comune.

Il CTU, pur ritenendo necessaria una variazione catastale, valuta che la stessa, possa essere fatta successivamente alla necessaria sanatoria e/o ripristino dell'immobile e che l'importo necessario sarà tolto dal valore commerciale delle due unità immobiliari.

Le due unità immobiliari, sub. 1 e 2, sono intestate catastalmente a:

- Vroni Agron, nato in Albania (EE) il 07/10/1977, C.F. VRNGRN77R07Z100T, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Il CTU ha appurato la corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il debitore.

2. ESTREMI DELL'ATTO PIGNORAMENTO

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto....);

L'atto di pignoramento immobiliare, numero di repertorio n. 13029/2022, viene **promosso da** BANCA CARIGE SPA, con sede in Genova C.F. e P.IVA 03285880104 **contro** Vroni Agron, nato in Albania (EE) il 07/10/1977, C.F. VRNGRN77R07Z100T.

Il pignoramento è stato trascritto in data 27/02/2023 (All.6) presso l'Ufficio delle Entrate, Ufficio provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare -, al n. 7608 Reg. Gen. e al n. 5628 Reg. Part., sul diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di Firenzuola, Via Bruscoli n. 48, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 118, Part. 43, sub. 1, graffata con le P.lle 47 e 48, Cat. A/5.

Immobile 2 – Unità immobiliare sita nel Comune di Firenzuola, Via Bruscoli n. 48, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 118, Part. 43, sub. 2, graffata con la P.la 46, sub. 2, Cat. A/5.

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti

mortis causa non trascritti;

A Vroni Agron, nato in Albania (EE) il 07/10/1977, C.F. VRNGRN77R07Z100T, (debitore), la piena proprietà dei due appartamenti, sub. 1 e 2, oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti da due diversi atti e più precisamente:

- la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita a rogito notaio Vettori Vincenzo del 05/08/2009 Rep. 47.707/11.819, debitamente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 10/08/2009 Reg. Part. 23351, da potere di Dettori Gian Carlo. (All.7)
- la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, pro indiviso ed in parti uguali tra loro, a comune con Dettori Gian Carlo, per atto di compravendita a rogito notaio Faucci Stefano del 27/02/2007 Rep. 26702/4509, debitamente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23/03/2007 Reg. Part. 8239, da potere di Stefanini Mauro, Santina, Liliana e Luciano. (All.8)

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è di tipo terratetto, posto in Comune di Firenzuola, fraz. Bruscoli, Via Bruscoli n. 48 e costituito da quattro piani di cui tre fuori terra ed uno seminterrato.

L'edificio, di antica costruzione, è rifinito esternamente con pietra e architravi sopra le aperture esterne realizzate in laterizio.

La facciata principale del fabbricato è separata dalla pubblica Via da un'area pavimentata graffata con l'edificio stesso e in ugual modo la facciata tergale è graffata con una corte esterna, come da mappa catastale (All. 5).

Fanno parte del fabbricato due unità abitative, entrambe pignorate, con accessori in uso comune quali ingresso, disimpegni ai vari piani e vano scala interna.

Vista la promiscuità delle due unità immobiliari pignorate, il CTU ritiene necessario descriverle e stimarle come unico lotto.

Descrizione dei due appartamenti

Il fabbricato è così composto nel suo complesso: due cantine con disimpegno e due ripostiglio/cantine realizzate in adiacente al prospetto tergale con accesso dal resede esterno al piano seminterrato; quattro locali tra cui due cucine collegati da un passaggio a comune al piano terra; un disimpegno e due bagni tra il piano terra e il piano primo; cinque locali collegati da un disimpegno a comune situato davanti alle scale interne anch'esse a comune al piano primo; cinque locali al piano soffitta/sottotetto collegati da un disimpegno a comune.

Le due unità costituenti il fabbricato si presentano in avanzato stato di degrado, con carenza di qualunque finitura e/o impianti.

Le pareti intonacate interne denotano segni di abbandono ed incuria con evidenti lesioni e cedimento di intonaco.

I solai interni sono in struttura portante in legno e rifiniti con mattonelle in graniglia o con il cotto. In merito il CTU evidenzia che i solai al piano soffitta sono pericolanti ed in alcuni punti gravemente danneggiati a tal punto che non è stato possibile rilevare alcuna misura in altezza e larghezza.

Alcune aperture esterne sono costituite da doppio infisso: interno in legno e vetro singolo e esterne in alluminio e vetro, mentre altre sono con un infisso unico.

Sono annessi all'edificio una corte pertinenziale antistante dell'edificio e una retrostante il fabbricato nonché alcune particelle di terreno poste sul retro del fabbricato stesso e più precisamente:

- al sub. 1 sono annessi le p.lle 47 e 48;
- al sub. 2 è annessa la p.lla 46

Calcolo delle Superfici

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750/2005 “*Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio*”, la quale riporta i criteri di computo della <<superficie convenzionale vendibile>> e al D.P.R. n. 138/1998 “*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo in esecuzione alla Legge 662/’96*”.

Superficie Utile Netta (Elaborato grafico - Tav. 1 e 2 - Rilievo)

Nel calcolo della Superficie utile netta, costituita dalla somma delle superfici utili calpestabili, sono stati esclusi oltre che i muri interni, esterni e di confine, anche i vani di porte e finestre.

Di seguito sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili con la precisazione che devono essere percepite come un inquadramento visto che non è stato possibile effettuare un rilievo accurato per la pericolosità dei solai interni.

Piano seminterrato

- Cantina 1= 15.65 mq
- Cantina 2= 15.65 mq
- Dis.= 2.57 mq
- Cantina 3, accesso esterno= 4.19 mq
- Cantina 4, accesso esterno= 3.60 mq

Piano terra

- Cucina= 19.75 mq
- Locale 1= 15.65 mq
- Cucina= 16.31 mq
- Locale 2= 16.45 mq
- Ingresso a comune = 22.80 mq

Piano intermedio tra terra e primo

- Dis.= 1.48 mq
- W.C. 1= 3.76 mq
- W.C. 2= 2.35 mq

Piano primo

- Locale 3= 15.65 mq
- Locale 4= 19.75 mq
- Locale 5= 16.31 mq
- Locale 6= 16.45 mq
- Locale 7= 8.28 mq
- Dis. a comune = 6.42 mq

Piano soffitta/sottotetto

- Soffitta 1= 16.31 mq
- Soffitta 2= 16.45 mq
- Soffitta 3= 16.31 mq
- Soffitta 4= 16.45 mq
- Soffitta 5= 7.85 mq
- Dis. a comune = 6.85 mq

Sommando la superficie dei singoli locali, si desume quanto segue:

- Superficie calpestabile interno edificio= 303.00 mq;

La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Sono annessi all’edificio una corte pertinenziale antistante dell’edificio della superficie di circa 59.00 mq e una retrostante il fabbricato di circa 96.00 mq nonché alcune particelle di terreno poste sul retro del fabbricato stesso e più precisamente:

- al sub. 1 sono annessi la p.lla 47 di circa 180.00 mq e la p.lla 48 di circa 57.00 mq (entrambi enti urbano, partita 1);
- al sub. 2 è annessa la p.lla 46 di circa 250.00 mq (ente urbano, partita 1)

Il totale della superficie dei terreni graffiati e annessi al fabbricato è circa 642,00 mq.

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**. La superficie dei terreni è calcolata dall'estratto di mappa catastale, quindi può non essere esatta.*

Classificazione del bene negli strumenti urbanistici comunali

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento, è classificato secondo il vigente strumento urbanistico comunale, come:

- Edificato a carattere consolidato. Zona omogenea B1 (UTOE Bruscoli).

I terreni uniti/graffati al fabbricato, situati sul retro dell'edificio sono classificati come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Firenzuola in data 05/10/2023. (All.9)

5. STATO DI POSSESSO

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 inadempimento 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;

Al sopralluogo del 25 settembre 2023, eseguito unitamente al custode nominato, il fabbricato si presentava libero.

Per quanto sopra esposto, le due unità immobiliari, oggetto della presente procedura, sono **LIBERE**.

6. FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Vincoli o oneri condominiali

Le due unità immobiliari non fanno parte di un condominio.

Nei due atti di provenienza esaminati al capitolo 3 della presente relazione si legge:

“.... per accedere alla corte di pertinenza tergaie esiste servitù di passaggio attraverso il varco ubicato tra i fabbricati catastalmente rappresentati dalle particelle 41 e 37 del foglio di mappa 118.”

7. FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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 oneri di affrancazione o riscatto;

Il giorno 09/05/2022 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per eseguire una ispezione ipotecaria al fine di verificare iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del presente procedimento ad integrazione del certificato notarile depositato dal creditore procedente. L'ispezione ipotecaria è stata eseguita per il nominativo Vrioni Agron, nato in Albania (EE) il 07/10/1977, C.F. VRNGRN77R07Z100T (All. 10), richiedendo infine le relative a cui si rimanda per ogni specifica in merito.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze alla data del 02/11/2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sul bene:

1-Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio Faucci Stefano in data 27/02/2007 Rep. 26703/4510, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 23/03/2007 al n. 2955 Reg. Part. ed al n. 14796 Reg. Gen. (All. 11) **a favore** della Banca Toscana SPA., con sede in Firenze C.F. e P.IVA 05272250480 per l'intera proprietà e **contro** Vrioni Agron, nato in Albania (EE) il 07/10/1977, C.F. VRNGRN77R07Z100T, per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2 e **contro** Dettori Gian Carlo nato a Bologna il 11/05/1963, C.F. DTTGCR63E11A944A per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/2, dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Firenzuola, Via Bruscoli:

-Foglio 118, Part. 43, sub. 1, graffata con le P.lle 47 e 48, Cat. A/5, consistenza 6,5 vani, piano terra.
-Foglio 118, Part. 43, sub. 2, graffata con la P.la 46, sub. 2, Cat. A/5, consistenza 6,5 vani, piano terra.
Capitale € 150.000,00 - Totale € 300.000,00 – Durata 20 anni

2-Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio Focosi Marcello in data 20/11/2013 Rep. 8737/3488, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 27/11/2013 al n. 5421 Reg. Part. ed al n. 31350 Reg. Gen. (All. 12) **a favore** della Banca Carige Italia SPA, con sede in Genova C.F. e P.IVA 02123210995 per l'intera proprietà e **contro** debitore ipotecario Vrioni Agron, nato in Albania (EE) il 07/10/1977, C.F. VRNGRN77R07Z100T, per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1, in regime di separazione dei beni, dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Firenzuola, Via Bruscoli:

-Foglio 118, Part. 43, sub. 1, graffata con le P.lle 47 e 48, Cat. A/5, consistenza 6,5 vani, piano terra.
-Foglio 118, Part. 43, sub. 2, graffata con la P.la 46, sub. 2, Cat. A/5, consistenza 6,5 vani, piano terra.
Capitale € 56.000,00 - Totale € 112.000,00 – Durata 13 anni

2 - Trascrizione contro (pignoramento) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio il 27/02/2023- 7608 Reg. Gen. e al n. 5628 Reg. Part.– (All. 6)

ATTO ESEGUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI

Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Corte di Appello di Firenze - Data 23/12/2022- n. di Rep. 13029/2022

A favore

Soggetto n. 1: Banca Carige SPA., con sede in Genova C.F. e P.IVA 03285880104.

Contro

Soggetto n. 1: Vrioni Agron, nato in Albania (EE) il 07/10/1977, C.F. VRNGRN77R07Z100T, per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1.

Il pignoramento grava sull'intera proprietà dei seguenti beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Firenzuola, Via Bruscoli:

-Foglio 118, Part. 43, sub. 1, graffata con le P.lle 47 e 48, Cat. A/5, consistenza 6,5 vani, piano terra.
-Foglio 118, Part. 43, sub. 2, graffata con la P.la 46, sub. 2, Cat. A/5, consistenza 6,5 vani, piano terra.

8. IMPORTI ANNUI DELLE SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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;

Le due unità immobiliari non fanno parte di un condominio.

9. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

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 dello 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.

Classificazione dell'immobile negli strumenti urbanistici comunali

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento, è classificato secondo il vigente strumento urbanistico comunale, come:

- Edificato a carattere consolidato. Zona omogenea B1, (UTOE Bruscoli).

I terreni uniti al fabbricato, situati sul retro dell'edificio sono classificati come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Firenzuola in data 05/10/2023. (All.9)

Conformità edilizia

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio preposto di Firenzuola, sono emerse le seguenti pratiche edilizie riguardanti il fabbricato oggetto della presente procedura:

- Autorizzazione n. 2631/1982, per manutenzione straordinaria: demolizione del tetto e suo rifacimento con travetti in c.a. e laterizio, esecuzione di cordolo perimetrale in c.a. armato; (All. 13)
- Autorizzazione n. 219/1991, per manutenzione straordinaria: rifacimento pavimentazione con porfido, recinzione del resede, nuovo allacciamento all'acquedotto comunale; (All. 14)

Conformità edilizia

I disegni allegati all'Autorizzazione n. 2631/1982 (All. 13), rappresentanti la planimetria dell'ultimo piano e il prospetto principale, corrispondono allo stato attuale del fabbricato ad eccezione di un vano porta interno leggermente spostato e delle altezze interne dei vari piani (attualmente più basse), ma dalla ricerca effettuato dal Competente Ufficio comunale non sono emerse le vecchie pratiche o gli atti abilitativi con cui è stato realizzato il fabbricato.

Pertanto, in assenza di dette pratiche edilizie, l'unico confronto può essere fatto tra la planimetria catastale risalente al 1939 e lo stato attuale delle due unità oggetto di pignoramento, tenendo bene presente che il catasto non è probatorio ai fini della regolarità urbanistica.

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 1939) e lo stato di fatto delle due unità, la sottoscritta ha verificato che non vi è corrispondenza ed elenca le variazioni più significative:

- 1) Nella planimetria catastale dl 1939, nella cantina n. 3 al piano seminterrato è graficizzato un vano porta verso il resede tergale, mentre attualmente è presente una finestra;
- 2) Attualmente il piano seminterrato ha un'altezza interna inferiore rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- 3) Attualmente il piano terra ha un'altezza interna inferiore rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;

- 4) nella cucina al piano terra, a destra, è presente una nicchia non rappresentata nella planimetria catastale;
- 5) Chiusura di vano porta per accedere al locale 4 del piano primo e realizzazione della stessa in posizione diversa;
- 6) Non rappresentazione nella planimetria catastale di una nicchia nel locale 6;
- 7) Realizzazione di tramezzo divisorio nel passaggio a comune al piano primo;
- 8) Attualmente il piano primo ha un'altezza interna inferiore rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- 9) Realizzazione in posizione diversa del vano porta di accesso alla soffitta 5, al piano soffitta;
- 10) altezza interna, presumibilmente diversa, del piano sottotetto non rilevabile a causa dei solai di calpestio pericolanti.

Inoltre, nella planimetria catastale non è presente un ampliamento realizzato in adiacenza al prospetto tergale che attualmente comprende n. 2 cantine al piano seminterrato con accesso esterno dal resede e due bagni con un disimpegno con accesso interno dal piano intermedio tra terra e primo. Quest'ultima è sicuramente la difformità più rilevante rispetto alla planimetria catastale del 1939.

Il CTU reperisce le seguenti foto aeree del 2021 e del 1963 volte a dimostrare la presenza di detto ampliamento prima del 1° settembre del 1967. Nella foto aerea del 1963 si può notare la presenza, non perfettamente definita, di un manufatto in adiacenza al prospetto tergale.



Foto aerea 2021

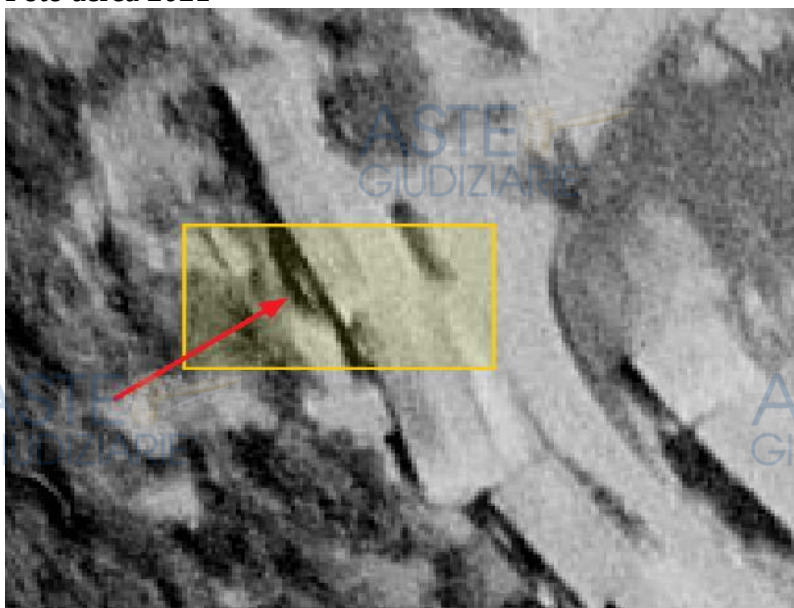


Foto aerea 1963

Orbene, la superfetazione in adiacenza al prospetto tergale, presumibilmente realizzata negli anni 50, può considerarsi legittima in quanto costruita appunto prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), in una porzione di territorio non interessata né da regolamenti edilizi né tanto meno da piani regolatori, ovvero in zone non considerate all'epoca come nuclei urbani e quindi nei fatti sottratta dall'obbligo di dover ottenere una licenza per edificare o per modificare l'esistente.

In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane la necessità di dimostrare le reali consistenze della costruzione al momento della sua costruzione o comunque in data antecedente al 1° settembre 1967, poiché anche le modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia.

Considerando che le opere realizzate in difformità dalla planimetria catastale, sopra elencate, non hanno comportato un peggioramento dei requisiti igienico-sanitari rispetto alla situazione verificata dalla planimetria catastale presentata nel 1939, le difformità possono essere regolarizzate presentando una Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014, salvo verifica dei requisiti igienico sanitari e salvo verifica sismica.

Il CTU precisa che l' Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014 prevede la doppia conformità edilizia sia all'epoca della realizzazione degli abusi sia allo stato attuale ed il pagamento a titolo di sanzione amministrativa per opere di ristrutturazione conservativa di una somma pari a € 4.500,00 per oneri (riferito dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ma suscettibile di variazione), una sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di istruttoria pari a 250,00 € e spese tecniche stimabili forfettariamente in Euro 4.500,00 senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica di sanatoria potrà accertare le reali ricadute sull'immobile. Inoltre, essendo state realizzate difformità, quali demolizione di setti di muratura portanti interne (apertura/chiusura di vani porta), dovrà essere eseguita una verifica sismica dell'intero edificio con conseguente sanatoria presso l'Ente preposto, con spese tecniche stimabili forfettariamente in Euro 4.500,00.

Non essendo mai stato presentato il Certificato di Abitabilità, il CTU prevede quale spese per la sola presentazione di detta pratica a forfait € 2.000,00 per oneri del professionista e diritti di segreteria al Comune di Firenzuola con l'esclusione della realizzazione di tutti gli impianti che ad oggi non sono presenti.

Nella denegata ipotesi che il competente Ufficio comunale non approvasse la legittimità della superfetazione per la sua, non certa, realizzazione prima del primo settembre 1967, il CTU prevede la demolizione di detto ampliamento, previa presentazione di una S.C.I.A. con un ugual costo, ritenuto necessario per la sanatoria sopra citata, comprendente diritti di segreteria, la demolizione, il trasporto in discarica dei materiali di risulta e le spese tecniche.

Dalla documentazione in possesso e dalla ricerca dei Progetti o atti abilitativi, il CTU dichiara che:

- la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione **è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.**
- che le due unità), oggetto della presente perizia, alla data odierna **NON SONO CONFORMI.**
- che il fabbricato **è privo** di Abitabilità.

Conformità catastale

Il CTU dichiara che l'immobile **non è correttamente rappresentato** nella planimetria catastale del 1939 depositata all'Ufficio delle Entrate – Servizi Catastali per le difformità già evidenziate nella conformità edilizia. Pertanto, sarà necessario che l'acquirente provveda all'aggiornamento catastale presso il competente Ufficio delle due unità immobiliari; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 600,00 per unità, per un totale di € 1.200,00.

Di seguito vengono elencate i costi necessari per regolarizzare lo stato di fatto dell'unità immobiliare al Comune di Firenzuola e per l'aggiornamento catastale:

- € 32,00 n. 2 marca da Bollo
- € 1.000,00 sanzione
- € 4.500,00 oneri
- € 250,00 diritti di istruttoria
- € 4.500,00 oneri per il professionista
- € 4.500,00 oneri per il professionista (verifica sismica)
- € 2.000,00 abitabilità
- € 1.200,00 regolarità catastale

Le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le modalità necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e, senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica di sanatoria potrà accertare le reali ricadute sull'immobile.

A questo si aggiunge l'incertezza dovuta alle continue variazioni dettate dagli strumenti normativi di riferimento.

Il totale delle opere per regolarizzare l'unità immobile oggetto di stima è di € 17.982,00, che saranno tolte dal valore di mercato dell'immobile.

10. VALORE DELL'IMMOBILE

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. 568c.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.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile lo scrivente ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo e i valori unitari desunti dalle banche dati OMI; dalla valutazione dei valori ottenuti e dall'esperienza professionale del CTU, verrà calcolato il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari consimili nella microzona;
- Vendite forzate rilevate dal sito "Asta legale.net".
- Banche dati "Borsino Immobiliare";
- O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, secondo semestre 2018;
- Siti internet specializzati.
- Agenzia delle Entrate – Valori dichiarati

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato intesa come area di un immobile delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente alla quota convenzionale di m. 1.50 dal piano pavimento. Nel calcolo viene sommata alla superficie utile netta anche la superficie di tutti i muri interni ed esterni dell'appartamento, oltre a metà spessore dei muri in comune con le altre unità confinanti, ai terreni uniti alle due unità immobiliari sarà applicato un coefficiente riduttivo del 2% (Tav.3 Rilievo):

- Superficie lorda Piano seminterrato: 62,00 mq (coeff. di riduzione 1);
- Superficie lorda Piano terra: 131,00 mq (coeff. di riduzione 1);
- Superficie lorda Piano primo: 112,00 mq (coeff. di riduzione 1);
- Superficie lorda Piano soffitta: 112,00 mq (coeff. di riduzione 1);

· Terreni= 12,84 mq; (mq 642,00 coeff. di riduzione 2%);

Dalla somma delle voci sopra elencate si determina la superficie commerciale del fabbricato con gli annessi terreni, pari a mq 429,84;

La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Totale della superficie commerciale del bene = 430,00 mq.

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Metodo sintetico-comparativo

I prezzi di compravendita sono stati reperiti a mezzo di indagini di mercato, a cui lo scrivente si relaziona con il metodo sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Si è fatto riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate in zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, l'ubicazione e la commerciabilità dell'immobile, eseguite nel 2022/2023. Il CTU reperisca, anche, i valori dichiarati dalle compravendite presso l'Agenzia delle Entrate.

Idealista.it: quadrilocale in vendita via Bruscoli n. 388, 80 mq, € 85.000,00, Codice dell'annuncio 18434255;

Idealista.it: quadrilocale in vendita via Bruscoli Casenuove n. 51, 95 mq, € 59.000,00, Codice dell'annuncio 32421103-2;

Idealista.it: casa indipendente in vendita via Bruscoli Corniolo, 100 mq, € 110.000,00, Codice dell'annuncio 341379;

Idealista.it: appartamento in vendita vicino a Bruscoli, 317 mq, € 69.000,00;

Idealista.it: casa indipendente in vendita via Bruscoli Futa n. 889, 120 mq, € 90.000,00, Codice dell'annuncio V05;

Idealista.it: Villetta a schiera all'asta in via Cornacchiaia, 232, Firenzuola, 213 mq, € 78.750,00, asta 25/01/24, Codice dell'annuncio FI1347903;

Sito Borsino immobiliare: Abitazioni civili in stabili di seconda fascia:

Valore min.= Euro 375,00/mq

Valore max.= Euro 562,00/mq

Valore medio= Euro 468,00/mq

Agenzia delle Entrate-valori dichiarati: A/4, zona Bruscoli-Firenzuola, 99 mq, € 32.000,00 (compravendita maggio 2021).

Agenzia delle Entrate-valori dichiarati: A/2, zona Bruscoli-Firenzuola, 121 mq, € 82.000,00 (compravendita febbraio 2022).

Agenzia delle Entrate-valori dichiarati: A/3, zona Bruscoli-Firenzuola, 232 mq, € 40.000,00 (compravendita marzo 2022).

Stima per valore unitario attraverso i dati dell'OMI

Visti i pochi dati reperiti per le compravendite nel territorio in oggetto, il CTU effettua un'ulteriore valutazione utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2023. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (All. 14).

Secondo l'OMI la valutazione dell'unità immobiliare, nel Comune di Firenzuola, nella zona Extraurbana/resto del territorio (zona R1 - microzona 0), considerando le abitazioni civili in normale stato di conservazione, è la seguente:

Valore min.= Euro 500,00/mq

Valore max.= Euro 700,00/mq

Valore medio= Euro 600,00/mq

10.1 VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

I valori sopra determinati sono solamente alcuni degli elementi che il sottoscritto utilizza per la stima del compendio pignorato e devono essere percepiti come un inquadramento assolutamente generale da cui il C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione del bene in considerazione delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile in esame, valutate secondo l'esperienza professionale dello scrivente. Quindi il valore risultante è il valore che secondo lo scrivente ha il bene nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura. Tra gli elementi considerati ai fini della valutazione, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso del bene, in sintesi:

- Zona: Territorio extraurbano
- Traffico veicolare: asente/medio
- Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere): poco servita
- Qualità estetico-architettonica del fabbricato: cattivo/normale
- Condizioni interne dell'immobile: pessime
- Impianti: non presenti
- Strutture: solai pericolanti

Il C.T.U. esaminati i valori €/mq sopra riportati e quanto desunto dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari di zona, considerato che il bene è ubicato in una zona extraurbano, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, tenuto presente che il fabbricato necessita di essere sanato, in considerazione di tutto quanto esposto in perizia, lo scrivente ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 300,00 €/mq riferito al metro quadrato lordo, che è la sintesi delle indagini e delle valutazioni eseguite secondo l'esperienza professionale dello scrivente.

Pertanto risulta:

- Prezzo unitario = Euro 300,00/mq.
- Superficie commerciale = 430,00 mq.

Il più probabile valore dell'immobile (€ 300,00 x 430 mq) = Euro 129.000,00

Il valore commerciale sopra stimato (Euro 129.000,00), deve essere adeguato/corretto in base alle seguenti incidenze negative, già trattate precedentemente:

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 17.982,00
---	-------------

La sommatoria delle detrazioni ammonta a € 17.982,00

Euro 129.000,00 – Euro 17.982,00 = Euro 111.018,00,00

Valore commerciale, piena proprietà, libero, arrotondato: Euro 111.000,00 (Euro Centoundicimila/00)

E' questo il probabile valore di mercato che il bene potrebbe avere normalmente trattato, considerando la piena proprietà di 1/1 del bene libero.

11. PREZZO A BASE D'ASTA

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

Determinazione prezzo a base d'asta del bene

Il CTU, dopo aver considerato le incidenze positive già evidenziate precedentemente e corretta la stima con i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, determina il prezzo a base d'asta, partendo dal valore di mercato occupato dell'immobile e applicando, come specificato dal G.E., un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.

Valore di mercato occupato dell'immobile al netto delle decurtazioni (Costi di regolarizzazione urbanistica e catastali)	€ 111.000,00
--	--------------

Riduzione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.	€ 11.100,00
PREZZO A BASE D'ASTA del bene occupato	€ 99.900,00 arrotondati a

Il prezzo a base d'asta del bene occupato, oggetto della procedura esecutiva n. 29/2023, viene arrotondato a **Euro 100.000,00** (Euro Centomila/00).

12. APPETIBILITA' DEL BENE

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

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

Il pignoramento è a carico del Sig. Vrioni Agron e riguarda l'intera proprietà delle due unità immobiliari che costituiscono l'intero edificio.

Il fabbricato, oggetto di stima, non è divisibile.

9. BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

9. bis. Indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

13. RIEPILOGO

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

Trattandosi di un unico lotto non è necessario un riepilogo

14. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore libero/occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Come espressamente richiesto dal Sig. Giudice, il sottoscritto allega tutta la documentazione nel fascicolo degli allegati ed in fogli staccati dall'elaborato la tabella riepilogativa, foto interne ed esterne, planimetrie e gli avvisi di ricevimento delle raccomandate.

15. DEPOSITO

13. 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.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver

esaurito l'incarico ricevuto, e si impegna, nel caso venga espressamente richiesto dal Giudice e/o dalle parti aventi titolo, ad essere presente all'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 9 Gennaio 2023 nella quale il Giudice, visto il novellato art. 127-ter CPC, dispone che tal udienza sia sostituita da note scritte, contenenti le sole istanze processuali, da depositare entro il medesimo giorno del 9 gennaio 2024.

Il CTU effettua, almeno 30 giorni prima della data di udienza, il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. tutto l'elaborato integrale completo di allegati ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto CTU si impegna, altresì, ad inviarne copia dell'elaborato all'esecutato a mezzo raccomandata A/R.

Firenze, 18 novembre 2023

IL CTU

Arch. Giovanni Ceccatelli