

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa Pasqualina Principale

R.G.E. n° 303/2021

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

***** *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto geom. Marco Signi [REDACTED] ed ivi residente, con studio in Via F. Baracca nc. 135/g, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3532/12 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n° 8019

NOMINATO

quale C.T.U. nell'ambito della procedura in epigrafe, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Pasqualina Principale, per rispondere al seguente quesito sottopostogli nell'udienza del 06.06.2022

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 e al creditore procedente quelle mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/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 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 del 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) con le seguenti regole di base:
 - a) **avvisare con raccomandata a/r** il debitore della data e ora del sopralluogo. Inviando anche il foglio notizie per la parte eseguita;
 - b) se la lettera non è ricevuta e non è ritirata recarsi ugualmente nel luogo nella data e nell'ora indicata 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 al 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 commissario P.S. o ai CC competenti di copia del verbale di

- giuramento e concordato 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 di notizie" per la parte eseguita "predisposto dal Giudice, che il CTU riceverà unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore, non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) **di attendere 60 gg dal sopralluogo prima di proseguire 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 riferirne immediatamente al Giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.**

Pone all'esperto il seguente quesito:

Provveda a

1. Identificare il/i il 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 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 specificatamente 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 eseguito; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà le sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. Fornire una descrizione sommaria 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 G. E. 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'/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**, eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 cc, 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 da 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 o altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex 63 comma 2 dsp. att. cc;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di relazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della relativa data e dell'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 d'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 d'immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. Verificare la **regolarità edilizia ed urbanistica** del 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 1.09.1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 DPR 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 a presentare**, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 V co. L.47/85 o 46 V co D.P.R. 380/01, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

- 10.** Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa 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 mq. 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 ecc...
- 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 bene indiviso:** il valore come al punto 10 che precede sia dall'intero che dalla quota/e pignorata/e e se il compendio pignorato può essere diviso in natura ossia per le 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. e dall'articolo 846 c.c. e dalla L. 3.06.1940 n° 1078.
- 13. 9bis** Indicare il **regime** impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà con il deposito della relazione in cancelleria;
- 14.** Effettuare un riepilogo di più lotti riportando anche lo stato dell'immobile (libero e/o occupato);
- 15.** L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:
 - una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i nonché la planimetria (n.b. si invita a non fotografare persone ed oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

16. 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 una copia integrale e due copie epurate dei dati SENSIBILI PER NORMATIVA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private) completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; e 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..

17. 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 trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

- **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 ed ai contratti di locazione o affitto registrati.**
- **autorizza il CTU all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente 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 commissario di P.S. o CC 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.

- **Avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene una 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)**
- **Avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non 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.**

➤ **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.

➤ Precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

n.b. si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente 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 precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

PRESO ATTO

delle risultanze delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Agenzia del Territorio di Firenze ed il Comune di Rignano Sull'Arno e sulla base dell'atto di provenienza dei beni pignorati,

REDIGE e RASSEGNA

la presente relazione tecnico estimativa dell'immobile relativo alla proprietà di ***** *****, posta nel Comune di Rignano Sull'Arno località La Luna nc. ***, e più precisamente l'unità immobiliare ad uso residenziale, così come individuata nel fascicolo delle procedure di esecuzione immobiliare n° 303/2021.

INDICE

1) Identificare il/i il bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento:	8
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...):	8
3) Indicare quali siano gli estremi degli atti di provenienza:	8
4) Sommaria descrizione del bene:	8
5) Riferire sullo stato di possesso:	9
6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	10
7) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita	10
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	10
9) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica	11
10) Indicare il valore di mercato dell'immobile, sia libero che occupato	11
11) Indicare il prezzo base d'asta	12
12) Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato	13
13) Indicare il regime impositivo della vendita	13



Identificare il/i il bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento:

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso autonomo sito in località La Luna nc. ***, che dista circa 4 km dal centro del Comune di Rignano Sull'Arno, Frazione Cellai – Troghi, e più precisamente costituito da appartamento posto al piano terreno (primo fuori terra), monolocale composto da camera/soggiorno con angolo cottura, antibagno, con sovrastante palco morto, servizio igienico, loggia e piccolo resede di pertinenza esclusiva.

Confini proprietà: detta Via, proprietà Mazzafoglia, particelle catastali n° 35 e 158, s.s.a.

I beni immobili sono identificati al catasto fabbricati della Provincia di Firenze, Comune censuario di Rignano Sull'Arno come:

- foglio di mappa n° 45, particella n° 34, subalterno n° ***, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 49 mq – totale escluse aree scoperte 43 mq., rendita catastale € 206,58.

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...):

- ♦ Atto di pignoramento, verbale di pignoramento immobili del 27/09/2021 è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 09/11/2021, registro particolare n° 33297, a favore di [REDACTED] la quale indica di sottoporre a pignoramento la proprietà di ***** e definita come: "abitazione di tipo economico" posta nel Comune di Rignano Sull'Arno (FI), località la Luna nc. ***, confini con: , s.s.a. (..) unità negoziale identificata all'Agenzia del Territorio - Catasto dei Fabbricati di Rignano Sull'Arno – al foglio di mappa n° 45, particella n° 34, subalterno n° ***, categoria A/3, consistenza 2,5 vani.

Indicare quali siano gli estremi degli atti di provenienza:

Atto Notaio [REDACTED] rogato a Firenze il 14/02/2007, repertorio n° 336.097 raccolta n° 22.296, atto di compravendita contro [REDACTED] ed a favore di ***** , trascritto alla CCRR II di Firenze in data 19/02/2007 registro particolare n° 4929.

Sommatoria descrizione del bene:

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso autonomo sito in località La Luna nc. ***, che dista circa 4 km dal centro del Comune di Rignano Sull'Arno, Frazione Cellai – Troghi, e più precisamente costituito da appartamento posto al piano terreno (primo fuori terra), monolocale composto da

camera/soggiorno con angolo cottura, antibagno, con sovrastante palco morto, servizio igienico, loggia e piccolo resede di pertinenza esclusiva.
Confini proprietà: detta Via, proprietà Mazzafoglia, particelle catastali n° 35 e 158, s.s.a.

Rendo noto che è stata realizzata, senza presentazione al Comune di Rignano Sull'Arno di pratica edilizia, una parete in vetrocemento tra la zona cottura soggiorno e la zona notte.

Il bene oggetto di perizia è una unità immobiliare ubicata nel territorio extra urbano del Comune di Rignano Sull'Arno (FI), di recente ristrutturazione (anno 2005 circa). Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante mista pietra a faccia vista e laterizio. La copertura del fabbricato è provvista di gronda alla fiorentina con correnti in legno e smensolatura, canali di gronda e calate a sezione circolare in rame. Le tramezzature interne all'abitazione sono in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera fine per interni.. Le pavimentazioni interne sono in monocottura ad esclusione dei servizi igienici pavimentati in ceramica. I rivestimenti sono in ceramica.

L' unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno come segue:

Foglio di mappa	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
45	34	***	A/3	3	2,5 vani	49 mq totale escluse aree scoperte 43 mq	206,58

Compongono la sopra descritta unità immobiliare, le parti a comune, come per Legge, usi, diritti e consuetudini nonché i beni comuni non censibili (cfr. elaborato planimetrico catastale) riferibili all'unità immobiliare sopra descritta.

La relativa planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, tranne la parete in vetrocemento tra la zona cottura soggiorno e la zona notte, piccole modifiche e imprecisioni di dettaglio, che non incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare e pertanto non tali da comportare la presentazione di nuova planimetria ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n° 2 del 09/07/2010 art. 3 punto "e".

Riferire sullo stato di possesso:

L'unità immobiliare oggetto di perizia, alla data del sopralluogo, risulta occupato da terzi. ***** consegna copia del contratto di locazione registrato all'Agenzia dell'Entrate in data ***** – ufficio ***** con scadenza 09.05.2021 rinnovato automaticamente al 08.05.2025.

Rendo noto che in data 26 luglio 2022 l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Firenze, ha comunicato l'assenza di contratti in essere e che si allega.

L'accesso all'appartamento è avvenuto tramite ed alla presenza della
***** e del delegato I.S.V.E.G..

Per quanto sopra esposto, secondo il sottoscritto, l'unità immobiliare oggetto di perizia è da considerarsi occupato con titolo opponibile a terzi e pertanto occupato alla data dell'accesso all'unità immobiliare

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

L'unità immobiliare sopra descritta non è parte di un condominio.

L'unità immobiliare è oggetto di servitù usi e consuetudini così come descritto nell'atto Notaio [REDACTED], rogato a Firenze il 14/02/2007, repertorio n° 336.097 raccolta n° 22.296, atto di compravendita contr [REDACTED] ed a favore di *****
***** , trascritto alla CCRRII di Firenze in data 19/02/2007 registro particolare n° 4929.

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita

Da ricerche effettuate sugli atti depositati e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al giorno 19 luglio 2022 è emerso quanto segue:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla CCRRII di Firenze in data 19.02.2007 registro particolare n° 1467 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili del 27/09/20 rep. 5904, trascritto alla CCRRII di Firenze in data 09/11/2021, registro particolare n° 33297, gravante sull'intera unità immobiliare oggetto di perizia.

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

L'immobile oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare ma come comunicato anche in sede di sopralluogo non sono stati evidenziati oneri condominiali e/o la costituzione del condominio.

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile dove insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in data antecedente il giorno 1.09.1967.

Per cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale è stata presentata in data 18.07.2002 richiesta di autorizzazione edilizia pratica edilizia n° 206/02 rilasciata dal Comune di Rignano Sull'Arno in data 07.10.2003 n° 68.

In data 26.09.2005 è stata presentata al Comune di Rignano Sull'Arno, asseverazione per abitabilità n° 460/06, protocollata con il n° 13265.

In data 3.08.2006 è stata presentata al Comune di Rignano Sull'Arno, protocollo n° 11365, variante finale in corso d'opera.

Per modifiche interne ed ai prospetti è stato rilasciato atto di assenso (ex art. 79 comma 4 della LR 1/05) n° 57 del 17.07.2006.

Per modifiche di prospetto è stata presentata al Comune di Rignano Sull'Arno in data 01.06.2006 protocollo n° 8297 - pratica edilizia n° 281/06 (parere favorevole, con particolare riferimento all'altezza dell'abitacolo, in quanto situazione preesistente - cfr atto di assenso n° 57/2006).

Per la delimitazione del receduto esclusivo è stata presentata in data 06.03.2007 al Comune di Rignano Sull'Arno pratica edilizia n° 119/07 protocollo n° 2973 pratica n° 119/07 previa autorizzazione ambientale n° 44 del 10.05.2007.

Per la delimitazione del receduto di pertinenza è stata presentata in data 15.05.2007 al Comune di Rignano Sull'Arno, D.I.A. protocollo n° 6383 pratica edilizia n° 230/07, sempre previa autorizzazione ambientale n° 44 del 10.05.2007.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto della presente perizia, risulta NON conforme a quanto depositato presso gli archivi del Comune di Rignano Sull'Arno a causa della realizzazione di una chiusura di un vano "porta" con una tamponatura in vetro cemento facilmente demolibile.

Date le modeste opere da eseguire al fine di regolarizzare e rendere conforme l'unità immobiliare all'ultimo progetto depositato presso l'Archivio Comunale si redige un computo metrico estimativo delle opere necessarie a tale fine:

Attrezzature di primo soccorso Cassetta contenente presidi medicali prescritti dall'allegato 1 D.M. 15.7.2003 n. 389

Sicurezza cantiere € 66,96

Demolizione e taglio a forza di muratura per apertura di porte o vani a sezione obbligata a qualsiasi piano, altezza o profondità, eseguito a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici del vano ricavato, compresi sganci o sotto davanzali, con minimo di mc 0,50: su murature di forati ad una o più teste

mc. 0,50 x €/mc. 437,46 = € 218,73

Scarrettamento dei materiali di risulta in ambito di cantiere per distanze non superiori a m 50,00. da de di qualsiasi genere -

Scarrettamento materiale mc. 0,50 x €/mc. 43,15 = € 21,58

MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI [A25130] Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte
mc. 0,50 x €/mc. 45,00= € 22,50

COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubbli ... ratterizzazione del rifiuto: [A25136a] rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010)
mc. 0,50 x €/mc. 18,00= € 9,00

Finitura della zona oggetto di lavorazione con fornitura e posa in opera di nuovo intonaco civile tirato a fratazzo fine e quanto altro necessario per dare al lavoro il titolo di finito ed eseguito a perfetta regola d'arte
a corpo € 200,00

Fornitura e posa in opera di tinteggiatura con tempera fine due mani esclusivamente nella zona oggetto d'intervento e quanto altro necessario per dare al lavoro il titolo di finito ed eseguito a perfetta regola d'arte.
A corpo € 150,00

totale € 688,77 oltre oneri di legge

Indicare il valore di mercato dell'immobile, sia libero che occupato

Il criterio da adottare per valutare il bene oggetto di perizia è il più probabile "valore di mercato" che determina il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità; per cui, dopo la verifica dello stato dei luoghi, considerate la tipologia del fabbricato, la sua ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, si è proceduto all'analisi del mercato immobiliare per beni simili, interrogando agenzie immobiliari che operano nella zona e delle pubblicazioni O.M.I..

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) si ricava che:

risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE **Comune:** RIGNANO SULL ARNO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1 **Microzona catastale n.:** 0 **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni	NORMALE	1350	1900	L	3,8	5,4	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
civili							
Ville e Villini	NORMALE	1700	2450	L	5,1	7,4	N

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

Legenda

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

E' stata eseguita una ricerca sulle compravendite effettuate in località La Luna da ottobre 2021 a ottobre 2022 ma non sono stati reperiti atti di compravendita.

E' stata fatta una ricerca presso le Agenzie Immobiliari ma anche in questo caso non vi sono stati risultati soddisfacenti e/o comunque idonei a per considerarli "comparabili".

Comunque, ai soli fini conoscitivi elenco qui di seguito alcune proposte di Agenzie Immobiliari:

- Rignano S/A località La Luna appartamento 4 vani mq. 90 richiesta € 130.000 – [REDACTED];
- Rignano S/A località Cellai appartamento 4 vani mq. 85 richiesta € 260.000 – [REDACTED];
- Rignano S/A località Cellai appartamento 4 vani mq. 90 in pessimo stato di manutenzione richiesta € 79.000 [REDACTED].

A seguito di quanto sopra esposto, l'unità immobiliare è stata valutata dal sottoscritto in funzione del suo utilizzo, stato di conservazione e manutenzione, dotazione di impianti, superficie (lorda e commerciale), zona di destinazione, posizione rispetto al centro abitato e verso altre viabilità ed infrastrutture.

Considerato quanto fin qui esposto si procede a sintetizzare detta valutazione con la seguente tabella:

destinazione e/o uso	Superficie calpestabile ca.	Stato di conservazione	Altezza media ml.	Coeff. di destinazione	Superficie ragguagliata ca.	€/mq	Totale €
Zona cucina soggiorno	16,00	Buono	3,05	1	16,05		
Zona camera	12,05	Buono	2,85	1	12,05		
antibagno	0,80	buono	2,40	1	0,80		
Bagno	3,90	Buono	3,30	1	3,90		
Palco morto	0,80	Buono	0,80	0,05	0,04		
loggia	4,10	Buono	3,00	0,50	2,05		
Antibagno	3,65	Buono	3,65	1	3,65		
Servizio igienico	6,50	buono	3,30	1	6,50		
TOTALE S.E.&O. mq.	47,80				45,00		
Resede esclusivo frontale	26,00	Buono		0,30	7,80		
Resede esclusivo laterale	8,85	Buono		0,30	0,26		
	82,65				53,06	1.475,00	78.263,0

Valore totale dell'unità immobiliare:

Per quanto sopra esposto il **Valore commerciale libero fin qui descritto è pari a: € 78.263,35** (settantottomiladuecentosessantatre,35)

Attualmente l'immobile oggetto di perizia risulta LIBERO, e presso l'Agenzia delle Entrate non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione e/o altro regolarmente registrato. [REDACTED] ha prodotto il contratto di locazione con durata dal 10.05.2017 al 9.05. 2021 registrato in data 25.05.2017 presso l'Ufficio TMZ come serie 3T n° 11653. Il mancato rinvenimento di un contratto di locazione a nome dell'esecutata potrebbe essere causato dal rinnovo automatico della locazione e non "recepita" all'Agenzia delle Entrate.

Il canone di locazione comunicato al sottoscritto in sede di sopralluogo e così come da contratto prodotto dalla parte esecutata è pari ad €/mensile 350,00 e risulta congruo con l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

(cfr. paragrafo 5).

Se ad oggi l'immobile venisse considerato occupato con titolo opponibile e la scadenza del contratto di locazione fosse il giorno 8 maggio 2025 il valore ad oggi dell'unità immobiliare ad uso residenziale sopra descritta è

€ 69.000,00 (sessantanovemilaeuro)

Indicare il prezzo base d'asta

Al fine di facilitare la vendita, considerato che questa viene eseguita in via giudiziale, tenuto conto delle difficoltà proprie di una vendita all'asta, quali l'impossibilità di

vedere il bene e quanto altro renda l'acquisto più oneroso e complicato rispetto alla normale trattativa privata, al fine di facilitare la vendita il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno considerare un abbattimento del valore finale di mercato calcolando una riduzione percentuale pari al 5% circa. Pertanto:

Valore base d'asta € 74.350,00 (*settantaquattromilatrecentocinquanta*).

Se ad oggi l'immobile venisse considerato occupato con titolo opponibile e la scadenza del contratto di locazione fosse il giorno 8 maggio 2025 al fine di facilitare la vendita il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno considerare un abbattimento del valore finale di mercato calcolando una riduzione percentuale pari al 5% circa. Pertanto: il valore ad oggi il valore a base d'asta dell'unità immobiliare ad uso residenziale sopra descritta è

€ 65.500,00 (*sessantacinquemilacinquecentoeuro*)

Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

La perizia è stata redatta come unico lotto, comprendendo l'interezza della singola unità immobiliare senza tralasciare quote residue o diritti di godimento parziali.

Indicare il regime impositivo della vendita

La vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A. in quanto non risulta che l'esecutato abbia acquisito e detenga i beni a fini inerenti ad attività di impresa del settore edilizio. La vendita è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria, catastale e di registro) con le eventuali agevolazioni previste dalle norme vigenti.

*

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito sottopostogli, rassegna la presente Relazione Tecnico Estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento o adempimento dovesse rendersi utile o necessario.

con osservanza

Il c.t.u.
geom. Marco Signi



Elenco documenti allegati:

- visura catastale storica;
- planimetria catastale;
- elaborato planimetrico;
- elenco sublaterni;
- estratto di mappa catastale;
- trascrizioni a favore e contro;
- Iscrizione;
- comunicazione Agenzia delle Entrate;
- documentazione fotografica;
- planimetria dell'unità immobiliare;
- raccomandate per sopralluogo
- verbale del 06/07/2022

