

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione immobiliare n° 313/2024 promossa da

XXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXX +1

Giudice Delegato

Dott.ssa Patrizia POMPEI

Il sottoscritto **Dott. Arch. MAURIZIO CONTI**, con studio in Firenze via Maragliano n. 33 , iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 3019 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3727 nominato

Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura sopra citata dall'Ill. **G.D. D.ssa Patrizia POMPEI** nell'udienza del **23.12.2024**, con l'ordine di :

- a) **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 ai/i debitore/i ;
- b) effettuare previo coordinamento con il custode nominato (ISVEG srl.) 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 precedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali , con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile ;
- c) accedere all'immobile , **unitamente al custode nominato**, 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 e 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 omisive , 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 di P.S. 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 ;
- d) 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;
- e) di attendere **sessanta giorni dal sopralluogo** prima di proseguire le operazioni peritali così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- f) qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al Giudice , onde evitare la duplicazione delle perizie; Il Giudice Delegato pone all'esperto il seguente quesito :
"Provveda il CTU . a :
◆ **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, evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ;b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ; c) se i dati indicati nel pignoramento , pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato: d) 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 esecutato; e) 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; f) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate; g) procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, , evidenziare le ragioni dell'impossibilità; h) segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

◆ **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);

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

◆ fornire una **sommaria descrizione dei beni** (comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenza, 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 ;

◆ **provvedere a riferire , anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione -se occupati da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; **segnalare , in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c., anche a seguito del 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;

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

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

- Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.

- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

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

◆ **verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. 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 ala data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

◆ **verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni 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. DPR. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

◆ **indicare il valore di mercato dell'immobile nel suo stato attuale sia libero che occupato** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato, terrà conto ai sensi dell'art. 568 c.p.c. della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore

complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, specifici atti pubblici, di compravendita di beni analoghi per collocazione, e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali, ecc.

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

◆ **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.p.c. , e dalla L. 3/06/1940 n. 1078;**

◆ **indicare il regime impositivo della vendita** nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione ;

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

◆ **l'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato :**

- 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 bene nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate PT di cui al punto II°.

Premesso che

- in data **2 gennaio 2025** sono iniziate le operazioni peritali presso lo studio del CTU e successivamente in data **23.01.2025** è stato effettuato il sopralluogo per la verifica ed il rilievo del bene (Cfr. All. 1, 2, 3);
- dell'inizio delle operazioni e del sopralluogo sono stati informati sia il Procedente che la proprietà esecutata con **Racc. PT A/R** inviata il **7.01.2025** (Cfr. All. 2);
- sono stati attesi i richiesti 60 gg. successivi al sopralluogo del 23/01/2025 per la ripresa delle attività peritali, come ordinato dal G.E.;
- in data **4/03/2025** ricevevo dal Legale incaricato dal Procedente, la comunicazione dell'**ATTO di INTERVENTO ex art.111 c.p.c.** del **20/02/2025** con cui si chiedeva l'estromissione di BPER BANCA spa. in favore di di **KNICKS SPV S.R.L.**, con sede legale in Conegliano (TV), via V.Alfieri n. 1, codice fiscale 05138280267, per il tramite dalla procuratrice speciale **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**, rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Roberto Calabresi (c.f.CLBRRT74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (c.f. GBRLSE79C55G337D), soci ed amministratori della " OZIM S.r.l." tra con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 20, C.F. 10575510960 (Cfr. All. 4);

Preso atto

degli elementi tratti dall'Atto di Pignoramento e dalla Relazione Notarile Sostitutiva, dai documenti dell'Agenzia del Territorio di Firenze, del Comune di **CERTALDO (FI)** e dall'Atto di provenienza,

Redige

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA del seguente bene pignorato :

Unità immobiliare sita in CERTALDO (FI), Viale G. Matteotti n. 78 p. 1°-2°, censita al Catasto Fabbricati al fg. 52, particella 133, sub. 4 Cat.A/4 intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/2;

in regime di separazione dei beni (Cfr. All. 5).

INDICE CAPITOLI

1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	pag. 5
2) Descrizione sommaria e stato di possesso dei beni	pag. 7
3) Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	pag. 7
4) Esistenza di formalità a carico della procedura	pag. 8
5) Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 8
6) Individuazione dei Lotti	pag. 9
7) Valore dei beni immobili	pag. 10
8) Pignoramento di quota/e di bene indiviso	pag. 11
9) Regime impositivo della vendita	pag. 12
10) Documentazione energetica APE	pag. 12
11) Riepilogo	pag. 12

Allegati :

1. Comunicazione inizio attività peritali
2. Ricevute di invio Racc. PT. A/R ;
3. Verbale sopralluogo ;
4. Atto intervento ex art. 111 c.p.c. ;
5. Visura e planimetria catastale del bene esegutato ;
6. Atto di provenienza ;
7. Contratto di mutuo;
8. Ispezione ipotecaria ;
9. Situazione versamenti condominiali;
10. Visure pratiche edilizie : C.E. 3918/1990 e DIA 318/2000
11. Localizzazione
12. Foto Google ;
13. Documentazione fotografica ;
14. Piante e sezione : Stato asseverato, rilievo e sovrapposto ;
15. Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare ;
16. Scheda di valutazione del bene ;

Saranno inoltre allegati i seguenti documenti :

17. Proposta di notula con allegata documentazione spese



CAP. 1°: Identificazione beni pignorati, con precisazione:

1.01 - dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;

Il bene pignorato risulta come segue:

– **Porzione di fabbricato condominiale** costituita da unità immobiliare sita in

CERTALDO (FI), Viale Matteotti n. 78, p. 1° (appartamento), piano

ammezzato (ripostiglio) e piano sottotetto (soffitta), identificata al Catasto

Fabbricati al **foglio 52, particella 132, sub. 4** (cfr. All. 5) e composta da

appartamento al piano 1° a sinistra guardando la facciata principale, di quattro vani, servizio ed accessori, compresa una terrazza sul fronte tergale, ed oltre un ripostiglio di due vani al piano ammezzato ed una soffitta al piano terzo sottotetto.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze alla data del **2/01/2025** il bene risulta così individuato (cfr. All.):

Unità immobiliare posta nel Comune di CERTALDO (FI) (Cod. C540)_censita al Catasto

Fabbricati al **foglio 52, particella 133, sub. 4, cat. A/4**, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. mq. 118, rendita €. 312,46, a seguito di VARIAZIONE del 28/06/2000 Pratica n. 512877 in atti dal 28/06/2000 per ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 7776.1/2000).

Confini : Viale Matteotti, Via Battisti, vano scale comune, s.s.a.

La planimetria catastale depositata risulta difforme dallo stato attuale dei luoghi e dei titoli edilizi depositati in quanto antecedente alla DIA n. 318/2000 e pertanto deve essere aggiornata.

1.02 - Estremi dell'atto di pignoramento;

Gli estremi dell'atto di pignoramento del **18 ottobre 2024** risultano i seguenti :

"Diritti di piena ed esclusiva proprietà (100%) in testa ai Sig.rr. XXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/2;

e XXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/2; (in ragione di 1/2 ciascuno), Comune di CERTALDO, Viale

Giacomo Matteotti n. 78, porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U. come segue :

Foglio 52, particella 133 sub. 4, cat. A/4, vani 5,5, piano 1-2 "

1.03**(cfr. All. 6):**

Il bene risulta intestato a :

XX prop. per 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/2;
in regime di separazione dei beni ;

a seguito di **ATTO del 12/03/2004 del Notaio Dott. XXXXXXXXXX con sede in**

CERTALDO(FI) Repertorio n. 47110 registrato a VOLTERRA al n. 1781.1/2004 per

COMPRAVENDITA da XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX Proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni con TRIPODI GIORGIO e XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX Proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni con TRIPODI CARMELA .

Agli stessi il bene era pervenuto con Atto del 13/07/2000 del Notaio XXXXXXXXXX con sede in CERTALDO (FI) **Repertorio n. 15668** Registrato a EMPOLI (FI) al n. 2183 in data 31/07/2000 per **COMPRAVENDITA** da XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX Prop. per 1/2 e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX Prop. per 1/2 alle quali era pervenuto per :

a) DENUNZIA NEI PASSAGGI per CAUSA DI MORTE del 17/01/2000-SUCCESSIONE di XXXXXXXXXX (PREALLINEAMENTO) n.3025.1/2000 Pratica n.512877 in atti dal 28/06/2000 ;

b) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/07/1999 - US Sede EMPOLI (FI) Registrazione n. 3384 registrato in data 18/10/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 3025.1/2000 - Pratica n. 665944 in atti dal 28/11/2000.

Il bene era precedentemente intestato a XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per Nuda proprieta' per 1/1 e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per Usufrutto per 1/1 a seguito di **Atto del 09/05/1995 del Notaio XXXXXXXXXX con sede in CERTALDO (FI) Repertorio n. 10944 registrato a EMPOLI (FI) al n. 1088 in data 24/05/1995 - CV Voltura n. 14444.1/1995 - Pratica n. 325396 in atti dal 16/10/2002.**

Il bene era precedentemente intestato a XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX per piena proprietà a seguito di **Atto del 09/05/1995 Notaio XXXXXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXXXXXXX Repertorio n.10944 per **VENDITA** da XXXXXXXXXXXXX (PREALLINEAMENTO) n.14444.1/1995, Pratica n.512877 in atti dal 28/06/2000.

CAP. 2°: SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato condominiale di civile abitazione su quattro livelli fuori terra, ed è composta da quattro vani compresa la cucina, oltre servizio ed accessori, comprese una terrazza sul prospetto tergale, un ripostiglio doppio al piano ammezzato ed un vano soffitta al piano terzo sottotetto, entrambi con accesso dal vano scale condominiale.

L'appartamento presenta un'altezza interna di mt. 3,60 nelle camere, mt. 3,03 nella cucina e mt. 2,10 nei disimpegni e bagno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo provvisto di caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa ed è sprovvisto di APE, oltre ad impianto di condizionamento con motore esterno con split in cucina .

L'impianto elettrico risulta idoneo e funzionante ma privo della certificazione di conformità.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno con doppi vetri, porta-finestra vetrata in alluminio e porte interne in legno massello e portoncino d'ingresso blindato.

All'atto del sopralluogo del **23/01/2025** il bene risultava occupato dagli esecutati e dai loro due figli (**Cfr. All. 3**)

CAP. 3°: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

◆ Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.

◆ **Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c.civ.**

Alla data di redazione della presente risulta esistente una situazione rateale debitoria nei confronti dell'Amministrazione condominiale pari a **€. 450,00**, oltre ad eventuali quota parte di **€. 1822,40** per spese tecniche derivanti da gestione Lavori Superbonus 110%, conclusa con esito negativo, **tuttavia da confermare e gestire dall'Assemblea Condominiale**, come da comunicazione dell'Amministratore del **7/03/2025 (cfr. All. 9)**.

◆ **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.** Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.

◆ **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.**

Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.

◆ **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, serviti, uso, abitazione).**

Alla data di redazione della presente non risultano atti in merito.

CAP. 4°: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente . (Cfr. All. 8 , 8b, 8c)

Dalle **Ispezioni Ipotecarie n. T378033, T378651 e T384919** del **28/03/2025** effettuate sulle **Conservatorie di Firenze e Montepulciano (SI)** non risultano formalità a carico degli esecutati. **(Cfr. All. 8)**

In data **30/04/2025** è pervenuta la pec. del **Dott. Calabresi** per conto della **KNICKS spv s.r.l.** con cui si comunica che "occorre eseguire l'aggiornamento delle visure ipotecarie sulla conservatoria di Volterra e aggiornare di conseguenza l'elaborato peritale". **(Cfr. All. 8b)**
Si è pertanto proceduto ad effettuare alla Conservatoria di Volterra l' **Ispezione Ipotecaria n. T442409 del 30/04/2025** da cui non risultano le seguenti formalità a carico del bene **(Cfr. All. 8c) :**



1- TRASCRIZIONE del 4/11/1999-Registro Particolare 5237 Registro Generale 8247
Pubblico ufficiale BAROULETTI D.ssa STELLA Repertorio 14852 del 06/10/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

2- TRASCRIZIONE del 31/05/2000-Registro Particolare 2518 Registro Generale 3958
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/1178 del 17/01/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO di DENUNCIATA SUCCESSIONE

3- TRASCRIZIONE del 21/07/2000 - Registro Particolare 3496 Registro Generale 5423
Pubblico ufficiale BAROULETTI D.ssa STELLA Repertorio 15668 del 13/07/2000
ATTO tra VIVI – COMPRAVENDITA

4- ISCRIZIONE del 21/07/2000 - Registro Particolare 1120 Registro Generale 5424
Pubblico ufficiale BAROULETTI D.ssa STELLA Repertorio 15669 del 13/07/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1.Annotazione n.340 del 23/03/2004(CANCELLAZIONE TOTALE)

5- ISCRIZIONE del 22/02/2002 - Registro Particolare 292 Registro Generale 1492
Pubblico ufficiale BAROULETTI D.ssa STELLA Repertorio 17571 del 15/02/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1.Annotazione n.341 del 23/03/2004(CANCELLAZIONE TOTALE)

6- TRASCRIZIONE del 15/03/2004 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 2603
Pubblico ufficiale MUZZI VINCENZO Repertorio 47110/7592 del 10/03/2004
ATTO tra VIVI – COMPRAVENDITA

7- ISCRIZIONE del 15/03/2004 - Registro Particolare 524 Registro Generale 2604
Pubblico ufficiale MUZZI VINCENZO Repertorio 47111/7593 del 10/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 173 del 28/02/2024

8- ISCRIZIONE del 28/02/2004 - Registro Particolare 173 Registro Generale 1629
Pubblico ufficiale MUZZI VINCENZO Repertorio 47111/7593 del 10/03/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento : Iscrizione n. 524 del 2024

9- TRASCRIZIONE del 07/11/2024 - Registro Particolare 7142 Registro Generale 9402
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE
Repertorio 11039 del 18/10/2024
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI



CAP. 5°: Verifica della regolarità urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il comune di CERTALDO risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene esecutato:

- ◆ è stato edificato in data anteriore al **1 settembre 1967** ;
- ◆ in data **26/05/1990** è stata rilasciata la **CONC. ED. in SANATORIA n. 3918** a nome XXXXXXXXXXXXXXX per l'ampliamento del balcone (*Cfr. All. 10.1*);
- ◆ in data **4/07/2000** è stata depositata la **D.I.A. n. 318** a nome XXXXXXXXXXXXXXX per l'esecuzione di alcune opere interne (*Cfr. All. 10.2*);
- ◆ Successivamente a tale data i beni eseguiti non risulta siano stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione per i quali si fosse reso necessario ed obbligatorio alcun titolo autorizzativo.

Lo stato attuale del bene risulta **non conforme** alle pratiche urbanistiche depositate per l'assenza di regolarizzazione del ripostiglio posto al piano ammezzato e quindi delle altezze interne di ingresso, disimpegno, ripostiglio e bagno correttamente indicate nella planimetria catastale ma non nella DIA 318/2000.

Anche la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio a seguito di VARIAZIONE del 28/06/2000 Pratica n. 512877 in atti dal 28/06/2000 per ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.7776.1/2000) è difforme dallo stato attuale dei luoghi e dei titoli edilizi depositati in quanto antecedente alla DIA n. 318/2000 e pertanto deve essere aggiornata.

CAP. 6°: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da

un'unica unità immobiliare quindi non è possibile individuare distinti lotti di vendita.

6.1 - LOTTO UNICO Bene censito al F. 52 p.Ila 133 sub. 4 (Cfr. All. 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14)

Il bene esegutato è costituito da un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale su quattro livelli, composto da quattro vani compresa la cucina, servizio ed accessori, comprese una terrazza sul prospetto tergale, un ripostiglio di due vani al piano ammezzato ed oltre una soffitta al piano terzo sottotetto.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa ed un condizionatore in cucina .
Le attuali **condizioni di conservazione e manutenzione** dell'appartamento sono **buone**, mentre quelle del **fabbricato condominiale** sono **carenti** .

Il bene è provvisto di impianto elettrico funzionante privo di certificazione di conformità. Lo stato attuale del bene risulta **non conforme** rispetto alle pratiche urbanistiche e catastali depositate e pertanto **necessita sia della regolarizzazione urbanistica che dell'aggiornamento catastale**. Le dimensioni del fabbricato sono le seguenti (Cfr. All. 13) :

Ingresso	- Sup. ut. Netta	mq. 2,48	Sup. Ut. Lorda	mq. 2,86
-----------------	------------------	-----------------	----------------	-----------------

Cucina	- Sup. ut. netta	mq. 17,62	Sup. Ut. Lorda	mq. 20,26
---------------	------------------	------------------	----------------	------------------

Disimpegno 1	Sup. ut. netta	mq. 1,68	Sup. Ut. Lorda	mq. 1,93
---------------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------

Disimpegno 2	Sup. ut. netta	mq. 4,39	Sup. Ut. Lorda	mq. 5,05
---------------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------

Bagno 1	- Sup. ut. Netta	mq. 3,94	Sup. Ut. Lorda	mq. 4,53
----------------	------------------	-----------------	----------------	-----------------

Bagno 2	Sup. ut. netta	mq. 2,15	Sup. Ut. Lorda	mq. 2,48
----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------

Camera 1	- Sup. ut. netta	mq. 18,28	Sup.Ut. Lorda	mq. 21,02
-----------------	------------------	------------------	---------------	------------------

Camera 2	- Sup. ut. netta	mq. 12,82	Sup.Ut. Lorda	mq. 14,74
-----------------	------------------	------------------	---------------	------------------

Camera 3	- Sup. ut. netta	mq. 17,82	Sup.Ut. Lorda	mq. 20,49
-----------------	------------------	------------------	---------------	------------------

TOTALE SUP. UT.	mq. 81,18	TOTALE S.U.L.	mq. 93,35
------------------------	------------------	----------------------	------------------

Terrazza tergale	-	Sup. ut. netta	mq. 8,47
-------------------------	---	----------------	-----------------

Ripostiglio	- Sup. ut. netta	mq. 10,70	Sup.Ut. Lorda	mq. 12,30
--------------------	------------------	------------------	---------------	------------------

Soffitta	- Sup. ut. netta	mq. 19,80	Sup.Ut. Lorda	mq. 22,77
-----------------	------------------	------------------	---------------	------------------

Totale locali accessori	Sup. ut. netta	mq. 30,50	Sup.Ut. Lorda	mq. 35,08
--------------------------------	----------------	------------------	---------------	------------------

CAP. 7°: Indicazione del valore dei beni

Il criterio di valutazione dei beni oggetto di perizia utilizzato è quello del più probabile **“valore di mercato medio”** a mq. per immobili di medie dimensioni, la cui determinazione è stata effettuata confrontando i valori indicati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio con i dati desunti dalla consultazione delle informazioni delle Agenzie Immobiliari della zona e dalle pubblicazioni del settore.

Il "valore di mercato" è stato quindi stabilito mediante una valutazione incrociata dei valori desunti dalla **Banca Dati dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2024** con l'analisi delle **offerte del mercato**

IMMOBILIARE per beni con caratteristiche simili nella stessa zona. (Cir. An. 19)

immobiliare per beni con caratteristiche similari nella stessa zona. (Cfr. All. 15)

La valutazione è stata inoltre adeguata considerando le caratteristiche specifiche del bene .

➤ **Valore di mercato medio per i fabbricati (cfr. All. 15)**

La Banca Dati delle **Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate** per la **zona semicentrale Poggetto-Statuto-Ponte Rosso** del Comune di **CERTALDO** per il **2°**

semestre 2024, per abitazioni civili in stato di manutenzione normale da i seguenti valori:

- Abitazioni di tipo economico €. 750/1.100 a mq. di sup. lorda

Dall'interpolazione delle informazioni e tenendo ben presenti sia le caratteristiche peculiari dei beni da periziare sia le loro specifiche destinazioni d'uso, si è valutato di indicare il **valori base di mercato pari a €. 1.1000 a mq./SUL**, che è stato poi adeguato, applicando i coefficienti correttivi relativi all'anno di ristrutturazione, all'inserimento ambientale, alla superficie linda, alla dotazione di servizi igienici, allo stato di manutenzione, alle condizioni degli impianti idrico, elettrico e termico, alla localizzazione di piano, al livello delle finiture, ad eventuali caratteristiche particolari, determinando un coefficiente globale specifico correttivo che ha portato alla indicazione di uno specifico **valore di mercato adeguato a mq./SUL** pari a **€. 1.158,72 a mq./SUL** che ha quindi fatto determinare il seguente **valore complessivo** del bene. (Cfr. All. 16)

VALORE di MERCATO TOTALE **€. 110.400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizier PDG 21/07/2009

Su tale valore commerciale e è stata applicata la **detrazione per le spese condominiali a debito**, le detrazioni per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale e la **detrazione per la vendita all'asta giudiziaria** del 10%.

Per quanto sopra scritto, quindi si stabilisce (Cfr. All. 16) :

Valore di mercato complessivo adeguato della quota pignorata **€. 110.400,00** -

Detrazione per spese condominiali a debito **€. 450,00** -

Detrazione per costi aggiornamento DOCFA **€. 1.000,00** -

Detrazione per regolarizzazione urbanistica **€. 11.000,00** -

Detrazione per vendita a asta giudiziaria **10%** **€. 11.000,00** =

Prezzo a base d'Asta **€. 86.950,00**

CAP. 8°: Indicazione delle quote di bene indiviso

a) indicazione del valore sia dell'intero che della quota/e pignorata/e.

Il bene immobile è valutato nella quota pignorata intera per un **valore complessivo**

di **€. 110.400,00**, da cui applicate le detrazioni, il **prezzo a base d'asta complessivo** risulta pari a **€. 86.950,00**.

b) 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 : Considerate le caratteristiche del bene il compendio pignorato non è divisibile.

c) precisazioni motivate sulla appetibilità del/i bene/i sul mercato ;

Il bene come sopra individuato presenta sul mercato immobiliare motivi di **limitata appetibilità** legata alle caratteristiche della localizzazione in zona di ridotto incremento economico e demografico ed alle necessità di regolarizzazione urbanistica e catastale.

CAP. 9°: Indicazione del regime impositivo di vendita

Trattandosi di acquisto da privato il regime impositivo di acquisto **puo' godere delle agevolazioni prima casa**, mentre si applica **l'imposta di registro al 4 %** sul valore dichiarato e le **imposte catastale e ipotecaria** sono pari a **€. 50,00 ciascuna**.

**CAP. 10°: Documentazione energetica ai sensi dell'art. 6 d. Lgs. 192/05,
come modificato dal d.lgs. 311/06,**

Il bene risulta privo di **Attestato di Prestazione Energetica.**

CAP. 11°: Riepilogo dei beni

11.1- LOTTO UNICO – Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al F. 52 p.lla

133 sub. 4 (cfr. All. 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14)

➤ **Descrizione del bene**

Unità immobiliare facente parte di fabbricato condominiale su **quattro livelli fuori terra** posto in zona centrale ben servita, con destinazione residenziale composta da quattro vani compresa la cucina, servizio ed accessori, compreso terrazzo tergale, ripostiglio di due vani al piano ammezzato ed una soffitta al piano terzo sottotetto.

Lo stato di fatto risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata, per carenza di aggiornamento dall'ultima pratica edilizia, mentre risulta conforme con le pratiche edilizie depositate al Comune di Certaldo .

Le attuali **condizioni di conservazione e manutenzione** del bene sono **buone**, mentre quelle del fabbricato condominiale sono **mediocri**. Il bene dispone di impianti elettrico e idrosanitario, di impianto termico autonomo a gas metano e di condizionamento nella cucina perfettamente funzionanti anche se privi di certificazioni e APE.

➤ **Dati catastali**

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio **52, particella 1330, sub.14 cat.**

A/4, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. mq. 118, rendita €. 312,46 .

➤ **Confini** : Viale Matteotti, Via Battisti , vano scale comune, s.s.a.

➤ **Proprietà** : Il bene risulta intestato a :

- XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX per 1/2;

- XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX per 1/2;

in regime di separazione dei beni a seguito di **ATTO del 12/03/2004 del Notaio**

Dott. XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX **Repertorio n. 47110** registrato a VOLTERRA al n. 1781.1/2004 per COMPRAVENDITA da XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXX Proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

➤ **Regolarità urbanistica e catastale :**

Lo stato attuale del bene risulta **non conforme** rispetto alle pratiche urbanistiche e catastali depositate e pertanto **necessita sia della regolarizzazione urbanistica che dell'aggiornamento catastale.**



Disponibilità del bene :



Il bene risulta attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare. (**Cfr. All. 4**).

➤ **Stima**

Valore di mercato complessivo		€. 110.400,00 -
Detrazione per spese condominiali a debito		€. 450,00 -
Detrazione per necessità di regolarizzazione catastale		€. 11.000,00 -
Detrazione per adeguamento DOCFA		€. 1.000,00 -
Detrazione per vendita a asta giudiziaria	10%	€. 11.050,00 =
Prezzo a base d'Asta		€. 86.950,00

Ritenuto con questo di avere compiutamente espletato l'incarico affidatomi , concludo la presente relazione peritale, restando a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Firenze, 30.04.2025

II CTU

(Arch. Maurizio Conti)

