

Relazione di stima

**Tribunale Ordinario di Firenze
Esecuzione immobiliare**

Proc. n. 315/2022

contro

**Appartamento
Comune di Borgo San Lorenzo
Via Marconi, 29**

Empoli, lì 05/05/2023

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Maestrelli



Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. 315/2022 R.G.



Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U.	pag. 3
Quesiti posti dal Giudice esecutivo	pag. 4

Risposta ai quesiti



Premessa	pag. 8
----------	--------

<i>Quesito n. 1)</i>	pag. 9
----------------------	--------

<i>Quesito n. 2)</i>	pag. 10
----------------------	---------

<i>Quesito n. 3)</i>	pag. 11
----------------------	---------

<i>Quesito n. 4)</i>	pag. 12
----------------------	---------

<i>Quesito n. 5)</i>	pag. 14
----------------------	---------

<i>Quesito n. 6)</i>	pag. 15
----------------------	---------

<i>Quesito n. 7)</i>	pag. 16
----------------------	---------

<i>Quesito n. 8)</i>	pag. 18
----------------------	---------

<i>Quesito n. 9)</i>	pag. 19
----------------------	---------

<i>Quesito n. 10)</i>	pag. 21
-----------------------	---------

<i>Quesito n. 11)</i>	pag. 22
-----------------------	---------

<i>Quesito n. 12)</i>	pag. 23
-----------------------	---------

<i>Quesito n. 13)</i>	pag. 24
-----------------------	---------

Sintesi allegati copia integrale	pag. 25
---	---------

- Documentazione fotografica

- Documentazione catastale

- Documentazione urbanistica

- Conservatoria dei RR.II. di Firenze

- Altri documenti

- Copia notifiche

a seguire

a seguire

a seguire

a seguire

a seguire

a seguire



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento n.:** 315/2022 R.G.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**Consulente Tecnico D'Ufficio:** Arch. Maestrelli Leonardo**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto architetto Maestrelli Leonardo, nato ad Empoli (FI) il 05.05.1970, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. MST LRD 70E05 D403A, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 6190, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9343, a seguito dell'incarico conferitogli in data 30.12.2022 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.

Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:

provveda l'esperto:

QUESITO n. 1) a **identificare** il/i bene/i in oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, ur 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 esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

QUESITO n. 4) a 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;

QUESITO n. 5) provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale e data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

QUESITO n. 7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero 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 di 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 alienabilità 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.



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



QUESITO n. 9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove 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 di 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.



QUESITO n. 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'eserto 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 del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.



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





QUESITO n. 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 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., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

QUESITO n. 13) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).



RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 23/02/2021 e che le medesime sono terminate in data 20/07/2021, il C.T.U. riporta quanto segue:

- il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava tre visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Borgo San Lorenzo (FI), una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze; in data 23/03/2023 eseguiva il sopralluogo di visita redigendo relativo verbale, nel corso del quale scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione tecnico-estimativa in risposta ai quesiti posti.

QUESITO n. 1)

a **identificare** il/i bene/i in oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, procedere 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;

RISPOSTA:

Trattasi di **appartamento** sito nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via Marconi n°29, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale e accessibile da scale condominiali, costituito da ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, servizio igienico, resede ad uso loggia esclusivo e altro ripostiglio con accesso autonomo..

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Borgo San Lorenzo (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 27/02/2023 a:

- *****, nata a ***** il **/**/****, C.F.: *****, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La planimetria catastale dell'appartamento alla data del 27/02/2023 risulta *non conforme*, per la mancata rappresentazione del tramezzo e relativa porta che costituisce il locale ripostiglio in prossimità della cucina. Pertanto vengono stimati i costi necessari per la costituzione

di una nuova planimetria catastale rappresentante l'appartamento tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad € **500,00 a carico dell'acquirente.**

In data 09/09/2021 il bene risulta così censito:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Comune di Borgo San Lorenzo, foglio 80, particella 90 graffata con particella 91, subalterno 92, via Marconi 29, piano T, cat. A/4, classe 2^, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 75 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 74 mq, rendita catastale € 158,04.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, vano scala a comune, salvo se altri o migliori confini.

Per la suddetta unità immobiliare è inoltre presente quanto meno il vano scala e accesso esterno a comune con altre unità immobiliari, ma non essendo inserito in banca dati l'elenco dei subalterni, non è stato possibile reperire l'identificativo catastale.

Alla data del 09/09/2021 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 23/11/2022, Registro Generale 49800, Registro Particolare 35902.

QUESITO n. 2)

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

RISPOSTA:

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 23/11/2022, Registro Generale 49800, Registro Particolare 35902, si precisa che il bene pignorato risulta intestato a:

- *****, nata a ***** il **/**/****, C.F.: *****, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pertanto, con il pignoramento immobiliare del 23/11/2022 a carico della sig.ra ***** riguarda l'intero del bene sopra descritto.

QUESITO n. 3)

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

RISPOSTA:

Si precisa che la sig.ra ***** proprietaria per la quota di 1/1 del bene in oggetto, ne è divenuta in possesso in forza del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 08.10.2010 repertorio n.28984/8801, notaio Donnini Francesco di Prato, trascritto alla Conservatoria di Firenze il 12.10.2010, registro particolare 23026, registro generale 36364 (vd. copia informe *Atto di compravendita* in Altri documenti).

QUESITO n. 4)

provveda a 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;

RISPOSTA:

Trattasi di **appartamento** sito nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via Marconi n°29, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale e accessibile da scale condominiali, costituito da ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, servizio igienico, resede ad uso loggia esclusivo e altro ripostiglio con accesso autonomo.

L'accesso all'appartamento avviene da scale condominiali accessibili da via Marconi n.29, strada a senso unico di Borgo San Lorenzo, con parcheggio pubblico solo su lato sinistro della carreggiata.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è un piccolo condominio degli anni '50 costituito da 3 piani fuori terra. L'aspetto esterno del condominio è di un aspetto architettonico povero; anche la sua conformazione con tipologia a torre concorre alle sue caratteristiche. Sulla facciata principale sono solo presenti tre aperture in linea verticale; al piano terra il portoncino d'ingresso alle scale condominiali e sovrastanti due finestre tipologicamente diverse tra loro. Le facciate non risultano tinteggiate e riportano alcune recenti riprese di intonaco.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di basso livello e risulta attualmente in carenti condizioni di manutenzione.

Percorrendo quindi l'ingresso delle scale condominiali al piano terra troviamo sulla sinistra una piccola porta che immette nel ripostiglio esclusivo dell'appartamento di circa 1.00 mq. Centralmente invece è presente il portoncino d'ingresso all'appartamento che immette nel locale ingresso di circa 8.60 mq e altezza interna di circa 2.35 m. Dall'ingresso si accede nell'immediata destra alla camera singola di circa 9.34 mq, altezza interna di circa 3.65 m, con finestra prospettante non verso l'esterno ma verso il locale soggiorno; percorrendo ancora l'ingresso, sempre sulla

sinistra si accede al locale cucina soggiorno ci circa 19.80 mq, altezza interna circa 2.85m, dove sono presenti due aperture che si affacciano sulla loggia ad uso esclusivo di circa 10.50 m e altezza media di circa 2.60m. Dal soggiorno, in prossimità dell'angolo cottura è possibile raggiungere il secondo ripostiglio di circa 1.20 mq e altezza interna di circa 2.10 m, mentre centralmente si accede al disimpegno della zona notte di circa 2.20 mq con altezza interna di circa 2.65 m. Il disimpegno dà quindi accesso alla camera matrimoniale di circa 12.10 mq e altezza interna di circa 2.90 m, munita di finestra prospettante su un piccolo pozzo luce del fabbricato e al servizio igienico di circa 5.80 mq con altezza interna di circa 2.50 m munito di finestra.

Le finiture interne sono le seguenti:

- Il pavimento di tutto l'appartamento è realizzato con varie tipologie di gres porcellanato, a quadri, a lisca di pesce o in finto parquet;
- Il servizio igienico è munito di rivestimento alle pareti con piastrelle in ceramica; è inoltre dotato di sanitari all'apparenza funzionanti: un lavabo, due vasi sanitari e una vasca;
- il riscaldamento dei locali è affidato ad una caldaia a metano posta nella loggia esclusiva la cui distribuzione avviene mediante radiatori in alluminio;
- gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia;
- l'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da fossa biologica con pozzetto degrassatore condominiale posto all'interno dell'area di proprietà del vicino.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di basso livello e risulta attualmente in carenti condizioni di manutenzione.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Borgo San Lorenzo è *residenziale*.



QUESITO n. 5)

provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale e data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA:

Per quanto riguarda l'appartamento, non risultano contratti in essere nè occupazione da terzi: l'immobile risulta quindi occupato dall'esecutata la sig.ra *****, da suo marito ***** e dai loro tre figli *****.

QUESITO n. 6)

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

- 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).

RISPOSTA:

Risultano solo vincoli di natura condominiale concernenti le fosse biologiche a comune con gli altri condomini e la gestione degli spazi condominiali, come ad esempio le scale interne al fabbricato. Non risulta presente nessun amministratore di condominio.

QUESITO n. 7)

verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero 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 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 alienabilità 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.

RISPOSTA:

Dalla documentazione presente nel fascicolo disponibile per l'espletamento della consulenza tecnica del C.T.U. e dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, dall'anno 2002, al nominativo ***** risultano:

Iscrizioni contro:

- Iscrizione contro del 12/10/2010, Registro Particolare 7444, Registro Generale 36365, Pubblico Ufficiale DONNINI FRANCESCO, Repertorio 28985/8802 del 08/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, di € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale, a favore di ***** con sede in ***** (**), codice fiscale ***** , contro ***** codice fiscale ***** per la quota di 1/1 di proprietà: fabbricati siti in Borgo San Lorenzo, rappresentati al foglio di mappa n°90, p.lla 90 graffata alla 91, *(bene oggetto della presente stima)*;

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 23/11/2022, Registro Particolare 35902, Registro Generale 49800, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 9656 del 28/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di ***** con sede in ***** (**), codice fiscale ***** , contro ***** codice fiscale ***** per la quota di 1/1 di proprietà: fabbricati siti in Borgo San

Lorenzo, rappresentati al foglio di mappa n°90, p.lla 90 graffata alla 91, *(bene oggetto della presente stima)*;

QUESITO n. 8)

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

RISPOSTA:

Non essendoci alcun amministratore di condominio, non è stato possibile reperire informazioni utili relative alla gestione e manutenzione dell'appartamento che avessero la dovuta attendibilità.

QUESITO n. 9)

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

RISPOSTA:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Borgo San Lorenzo, il fabbricato contenente l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e risultano presenti i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 42 del 05.09.1958**, relativamente all'ingrandimento di n.3 finestre in una corte interna della casa posta in Via Marconi 29 e adeguamenti igienico sanitari;
- **Licenza Edilizia n.59 del 22.09.1959**, relativamente al riparamento di un piccolo muro di confine;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.1324 del 07.03.1996**, relativamente alla demolizione di un servizio igienico e di un ripostiglio per la realizzazione di un nuovo servizio igienico oltre che alla realizzazione di un unico accesso dalle scale a comune;
- **Attestazione di Conformità in Sanatoria n.08/018 del 06.05.2008** relativamente ad opere interne ed esterne
- **CILA n. EDI/2011/081 del 2011**, relativamente alla realizzazione del piccolo ripostiglio vicino alla cucina;

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Borgo San Lorenzo non risultano altri titoli abilitativi, né certificati di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Confrontato lo stato dei luoghi con il titolo abilitativo legittimo rilasciato per le attività edilizie di cui sopra, si precisa che per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, non risultano particolari differenze, se non alcune lievi discrepanze nelle misure interne dei locali rientranti comunque nella tolleranza ammissibile.

QUESITO n. 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/o tipologia; indagini del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

RISPOSTA:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore di mercato compreso tra € 1.400 e € 1.800 al mq lordo per stato di conservazione normale), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici quali immobiliare.it e casa.it (valore di mercato compreso tra € 1.700 e € 2.200 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Borgo San Lorenzo, per il cattivo stato di conservazione dell'immobile e la sua conformazione planimetrica, si è stabilito in € 1.400,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda appartamento</i>	=	74.00 mq +
<i>Sup. ragg. Loggia (10,50 x 0.40)</i>	=	4.20 mq +
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	78.20 mq

Valore al mq: € 1.400 x 78.20 mq = **€ 110.000,00 (arrotondato per eccesso)**

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 110.000,00 (eurocentodiecimila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

QUESITO n. 11)

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

RISPOSTA:

Dal valore di mercato del bene anzidetto va detratto l'importo di € 500,00 per l'aggiornamento catastale (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 1*), pertanto:

Valore	=	€ 110.000,00 -
Aggiornamento catastale	=	€ 500,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 109.500,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 109.500,00 (eurocentonovemilacinquecento/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

€ 109.500,00 - 10% = **€ 98.000,00** (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 98.000,00 (euronovantottomila/00).

QUESITO n. 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 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., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

RISPOSTA:

Il bene risulta abbastanza appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- *****, nata a ***** il **/**/****, C.F.: *****, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pertanto, in virtù della procedura esecutiva, la quota pignorata riguarda 1/1 di piena proprietà.

b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9% (2% se prima casa), imposta ipotecaria di € 50,00, imposta catastale di € 50,00.

**QUESITO n. 13)**

Provveda l'esperto, ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

RISPOSTA:

Risposta non dovuta trattandosi di lotto unico.



La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle PCT Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia originale cartacea ed epurata per il Giudice esecutivo, allo *Schema riassuntivo C.T.U.* ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc. 315/2022 R.G.*

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 05.05.2023

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Maestrelli

INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- altri documenti (copia informi atto di trasferimento, certificati di residenza, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

a parte:

- schema riassuntivo C.T.U.;
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

[*] prova deposito *Processo Civile Telematico* allegata solo a copia integrale cartacea;
- prova invio copia della relazione di stima all'esecutato allegata solo a copia integrale cartacea depositata presso la Cancelleria.