



Terza sezione civile  
Esecuzioni Immobiliari  
**E.I. R.G. n. 374/2021**  
Ill.mo Sig.G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO**

Prossima udienza 08/09/2022

**Indice**

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. Identificazione dei beni</b>                                             | 6  |
| - Confini e dati catastali dell'u.i. di civile abitazione                      | 7  |
| - Confini e dati catastali dell'u.i. a destinazione autorimessa                | 7  |
| - Corrispondenza con descrizione contenuta nell'atto di pignoramento           | 8  |
| - Corrispondenza dei luoghi con planimetria depositata in catasto              | 8  |
| <b>2. Estremi Atto di Pignoramento</b>                                         | 8  |
| <b>3. Estremi Atto di Provenienza</b>                                          | 9  |
| <b>4. Descrizione dei beni</b>                                                 | 10 |
| <b>5. Possesso dei beni</b>                                                    | 16 |
| <b>6. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente</b>   | 17 |
| - Obbligazioni e debiti di carattere condominiale                              | 18 |
| <b>7. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente</b> | 19 |
| <b>8. Importo spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali</b>       | 21 |
| <b>9. Situazione edilizia ed urbanistica dei beni pignorati</b>                | 21 |
| - regolarità urbanistica-edilizia e catastale                                  | 24 |
| <b>10. Valutazione dei beni</b>                                                | 25 |
| - Valore di mercato                                                            | 31 |
| <b>11. Prezzo a base d'asta</b>                                                | 32 |
| <b>12. Pignoramento di quota</b>                                               | 32 |
| <b>9 bis. Regime impositivo della vendita</b>                                  | 33 |
| <b>13. Riepilogo:</b>                                                          | 33 |
| <b>APPENDICE - MCA</b>                                                         |    |

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ed ESTIMATIVA D'UFFICIO**

La sottoscritta Architetto Maddalena Scopece, nominata in data 18/02/2022 nella esecuzione immobiliare intestata, accettava l'incarico con Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico depositata in data 18/02/2022.

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna ordinava 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 quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell'i beni al/i debitore/i;

2. di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

3. di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4. ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il C.T.U. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5. di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;

6. **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.**

Con l'accettazione dell'incarico conferito venivano posti alla CTU i seguenti quesiti:

**"Provveda l'esperto a:**

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

- identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene;
- indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato;
  - solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  - segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità;
  - segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 2
- riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
- 3
- indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4
- fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
- 5 - provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.
- Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;
  - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 6 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);
- 7 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che

saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli 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 e urbanistica dell/i 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 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**10 -** indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

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

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

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

**14 -** L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; - fotografie esterne ed interne dell'i beni/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali). - effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T. - presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

§

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione contenuta nel fascicolo ex art. 567 c.p.c., e con l'acquisizione di quella relativa ai beni oggetto del pignoramento, verificando la esatta rispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'Atto di Pignoramento e con la Relazione Notarile Sostitutiva, confrontandoli con i dati contenuti nell'atto di provenienza acquisito presso l'archivio notarile di Firenze in data 29/06/2022 e con la documentazione catastale acquisita dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali e Servizi Ipotecari.

- In data 24/02/2022 invio alla parte esecutata, per mezzo di lettera raccomandata A/R, l'avviso di inizio operazioni peritali ed il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal G.E., invitando il debitore a consentire la visita dei beni oggetto di pignoramento.

- In data 16/03/2022, alle ore 09,30 mi sono recata presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario Sig. [REDACTED]. Sul posto il proprietario Sig. [REDACTED] mi ha consentito di effettuare le misurazioni planimetriche di verifica, le fotografie, accertando lo stato di uso e manutenzione del compendio immobiliare che costituisce

oggetto della presente procedura esecutiva. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale.

Si allegano le copie delle comunicazioni inviate e ricevute, oltre che dei verbali relativi ai sopralluoghi eseguiti (Allegato1).

- In data 16/05/2022 sono stati compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare.

- In data 26/05/2022 presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Dicomano è stata effettuata la verifica di conformità edilizio-urbanistica dei beni immobili oggetto di pignoramento, sono stati reperiti i titoli edilizi legittimanti la costruzione dei due fabbricati ed i relativi certificati di abitabilità oltre la Convenzione edilizia stipulata fra la società costruttrice ed il Comune di Dicomano per la realizzazione del complesso immobiliare residenziale di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto.

In data 17/06/2022 invio all'archivio notarile di Firenze richiesta di copia conforme del titolo di provenienza dei beni immobili in oggetto, ricevuto in data 29/06/2022.

Effettuati i suddetti necessari accertamenti, la sottoscritta C.T.U. redige la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA.

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DEI DATI CATASTALI

a) - Appartamento di civile abitazione costituente porzione di più ampio fabbricato condominiale, con accesso dal n.c. 24 di via San Biagio, in Comune di Dicomano località Contea e precisamente l'appartamento posto al piano primo sulla destra rispetto all'ingresso condominiale, di circa 67 mq di superficie utile calpestabile, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno due camere, bagno-w.c., oltre a due logge al piano. Completano la consistenza una cantina di circa mq 11 (sup. netta) ed una autorimessa di mq 15.63 (sup. netta) poste al piano seminterrato.

Confini Appartamento: Procedendo in senso antiorario: prop. [REDACTED], vano scale condominiale, beni comuni esterni, area comunale, salvo se altri.

Confini Cantina : Procedendo in senso antiorario da destra: terrapieno, box auto stessa proprietà, disimpegno a comune, prop. [REDACTED], s.s.a.

**Dati catastali appartamento e cantina**

| CATASTO FABBRICATI Comune di DICOMANO (Codice:D299) |       |     |     |     |        |          |                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------|-------|-----|-----|-----|--------|----------|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Foglio                                              | Part. | Sub | Z.C | Cat | Classe | Cons.    | Sup. Cat.                                                       | R.Cat.      |
| 60                                                  | 702   | 9   | -   | A/2 | 3      | 4,5 vani | 87 m <sup>2</sup><br>escluse<br>aree scop.<br>84 m <sup>2</sup> | €<br>348,61 |

Indirizzo: VIA SAN BIAGIO n. 24 Piano 1-S1

dati derivanti da: COSTITUZIONE del 20/05/2002 Pratica n. 170435 in atti dal 20/05/2002 COSTITUZIONE (n. 2406.1/2002)

Intestati:

- [REDACTED] nata a FIRENZE (FI) il 26/ [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] nato a FIRENZE (FI) il 25/11/1977 [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

b) - Autorimessa post al piano interrato del medesimo fabbricato condominiale, con accesso tramite rampa carrabile in via San Biagio senza numero civico e precisamente l'undicesimo iniziando a contare in senso orario da quello più vicino alla via entrando nel corsello carrabile coperto.

Confini autorimessa: Partendo da sinistra in senso antiorario: terrapieno, corsello carrabile, prop. [REDACTED], disimpegno comune, spessa proprietà (cantina), salvo se altri.

**Dati catastali**

| CATASTO FABBRICATI Comune di DICOMANO (Codice:D299) |       |     |     |     |        |          |                   |         |
|-----------------------------------------------------|-------|-----|-----|-----|--------|----------|-------------------|---------|
| Foglio                                              | Part. | Sub | Z.C | Cat | Classe | Consist. | Sup Cat.          | R.C.    |
| 60                                                  | 702   | 23  | -   | C/6 | 4      | 15 mq    | 18 m <sup>2</sup> | € 27,89 |

Indirizzo: VIA SAN BIAGIO n. - Piano S1

Al Catasto Terreni del Comune di Dicomano, la p.lla 702 di mq.1.270 deriva da - COSTITUZIONE del 20/05/2002 Pratica n. 170435, il quale deriva dalle p.lle 427 di mq. 1.045, particella 534 di mq. 15, particella 539 di mq. 110, particella 699 di mq. 96 e particella 700 di mq. 4 giusta Variazione del 06/02/2002 Pratica n. 47264,

le quali derivano dalla primitiva p.lla 63 di mq. 18.630.

Costituiscono parte della consistenza per la quota millesimale di spettanza, le parti comini dell'edificio come per legge e consuetudine ed in particolare i camminamenti pedonali e carrabili, le rampe scale, ecc.

Beni comuni non censibili - Elaborato planimetrico n. 000184195 30/05/2002

Abitazione e cantina:

- Sub. 25 piano T-1-S1 = VANO SCALA E DISIMPEGNO PEDONALE SCOPERTO
- Sub. 26 piano S1 = DISIMPEGNO PEDONALE ALLE CANTINE
- Sub. 28 piano T = RESEDE
- Sub. 29 piano T = PASSAGGIO COMUNE AD USO PUBBLICO
- Sub. 25 piano T-1-s1 = VANO SCALA E DISIMPEGNO PEDONALE SCOPERTO
- Sub. 25 piano T-1-s1 = VANO SCALA E DISIMPEGNO PEDONALE SCOPERTO

Box auto:

- Sub. 27 piano T-S1 = (DISIMP. COPERTO PEDONALE E CARRABILE E RAMPA)

Corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato:

Gli intestatari catastali e i soggetti esecutati corrispondono.

Corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto:

Le planimetrie depositate al catasto urbano corrispondono allo stato di fatto.

*(Le visure storiche dei beni pignorati, le planimetrie catastali, l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa sono uniti alla presente CTU Allegato n.2).*

## 2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'Atto di Pignoramento deriva da Atto giudiziario del 23/11/2021 (Numero di repertorio 7795) Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 166 50485 Sede FIRENZE (FI) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04.01.2022, presentazione n. 11, Registro Generale n. ■■■■, Registro Particolare n. ■■■■

A favore

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 - Per Il diritto di PIENA PROPRIETA' Per La quota di 1/1 dei beni pignorati.

Contro

- [redacted] Nome [redacted] Nato ii 25/11/1977 a FIRENZE (FI) Sesso M Codice fiscale [redacted] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½ dei beni pignorati

- [redacted] Nome [redacted] Nata ii 26/06/1976 a FIRENZE (FI) Sesso F Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 dei beni pignorati.

I dati sopra riportati corrispondono a quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella relativa Trascrizione.

I beni pignorati risultano dunque univocamente determinati.

### 3. ATTO DI PROVENIENZA

I beni pignorati risultano pervenuti agli esecutati sigg.ri [redacted] nato a Firenze il 25 novembre 1977 cf [redacted] e [redacted] nata a Firenze il 26/06/1976 cf [redacted], coniugi in regime di comunione, in forza di scrittura privata autenticata per notar DONNINI PIER ANTONIO del **24/07/2003, rep. [redacted] fasc. [redacted]**, trascritta presso la Conservatoria di Firenze addi' 06/08/2003 ai nn.30835/20400; nell'atto si legge che:

- la società CEPA SPA cod fiscale 00441060480 ha acquistato l'appezzamento di terreno edificabile riportato al catasto terreni Fl.60 p.lla 63, in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice Delegato il 06/11/1995, atto rogato notaio Pier Antonio Donnini di Fucecchio in data 15/12/1995 rep [redacted] reg.to all'Ufficio del registro di Empoli in data 03/01/1996 al n. 43 registrato a Firenze il 16/11/1995 al n.16543, trascritto presso la Conservatoria di Firenze addi' 30/11/1995 ai nn.31330/20082.

- che i beni in oggetto sono stati venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni inerenti, nulla escluso od eccettuato.

- la società CEPA SPA venditrice dichiarava che i beni oggetto di questo atto sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, liberi da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, privilegi fiscali, vincoli ed oneri che ne potessero diminuire il pregio o la disponibilità ad eccezione:

- in data 15/11/1995 con atto rogato dal notaio Pier Antonio Donnini di Fucecchio rep. 66061/8012 reg.to all'ufficio del Registro di Empoli in data 04/12/1995 al n. 1738, veniva

stipulata con il Comune di Dicomano una Convenzione di Lottizzazione con la quale la Società CEPA SPA si era impegnata a realizzare le opere di urbanizzazione ad ultimarle e ad ottenere il relativo collaudo e a cederle gratuitamente, unitamente alle aree su cui insistono, al Comune di Dicomano una volta ultimato tutto il Comparto CR 15;

- in data 02/03/2000 veniva richiesta una variante al Piano attuativo del PRG - comparto CR 15 e a seguito di detta variante è stato sottoscritto, con atto rogato dal notaio Pier Antonio Donnini di Fucecchio in data 27/09/2001 rep. 85457/13048 al n. 2892, un atto integrativo alla Convenzione;

- per la realizzazione del comparto edilizio "C15", è stato concesso alla società venditrice CEPA Spa, un contributo definitivo in conto capitale di cui all'art. 36 della Legge 457/1978 e art. 6 Legge 179/92 pari ad euro 390.302,02 per il successivo trasferimento agli acquirenti in possesso dei requisiti soggettivi previsti, per fruire dei benefici di cui all'art. 36 della Legge 457/78 e art. 6 Legge 179/92 giusto decreto dirigenziale n. 919 del 17/02/2003 - requisiti posseduti dagli acquirenti come risulta dal Certificato rilasciato dalla Regione Toscana allegato all'atto di provenienza (unito all'atto di provenienza All. 8).

- con atto rogato notaio Pier Antonio donnini di Fucecchio in data 18/04/2000 rep. 81085 reg.to all'Ufficio del registro di Empoli in data 05/05/2000 al n. 1410, la società CEPA spa contraeva con la Cassa di Risparmio di Firenze spa con sede in Firenze via Bufalini, 6 un mutuo fondiario per un importo di lire 3.700.000 (tremiliardisettecentomilioni).

- Con l'acquisto dei beni in oggetto si procedette alla cancellazione ipotecaria sugli stessi beni;

- sui beni in oggetto gravava anche la iscrizione ipotecaria iscritta alla conservatoria dei rr.ii. di Firenze in data 20/11/1996 al n. 5076 particolare nascente con atto rogato notaio Pier Antonio Donnini di Fucecchio in data 20/11/1996 rep. 69581/8915 reg.to all'Ufficio del registro di Empoli in data 04/12/1996 al n. 1703

a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE spa per un importo di lire 2.600.000000 e contro la società venditrice, per la quale venne rilasciato il relativo consenso alla cancellazione con atto per scrittura privata con firma autenticata dal notaio Pier Antonio Donnini d Fucecchio in data 20/02/2003 rep. 88712 reg.ta all'ufficio del

registro di Empoli in data 05/03/2003 al n. 529. ( *L'Atto di Provenienza* viene riportato in Allegato n. 8 alla C.T.U).

#### 4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

##### Ubicazione

Il fabbricato condominiale che contiene le unità immobiliari in oggetto, è ubicato in Comune di Dicomano, località Contea nella frazione Sandetole che dista circa 3 Km dal centro cittadino di Dicomano e circa 35.00 Km dal centro città di Firenze. L'immobile in oggetto si raggiunge provenendo da Dicomano, percorrendo la SS67 immettendosi nella via San Biagio, che si innesta sulla SS67 a monte del passaggio a livello mentre provenendo da Firenze percorrendo la SS67 si raggiunge dall'imbocco della SS Londa-Stia.



Foto 1 - foto aerea con individuazione dell'immobile

##### Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è stato realizzato nel 2001 su area di proprietà privata, in zona denominata "Sandetole", ed è posto a monte della ferrovia Pontassieve – Borgo San Lorenzo, e della strada statale 67 Tosco Romagnola ( Via Forlivese). Si tratta di una costruzione a forma di L , costituito

da due edifici uniti - uno in linea e l'altro a schiera - entrambi sviluppantisi su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato destinato a garage e cantine.

L'accesso pedonale avviene dal n.c. 24 di Via San Biagio e si raggiunge dalla strada pubblica superando una gradonata ed un vialetto pedonale comunale, delimitato da spazi verdi e resede privati. Dal suddetto camminamento si raggiunge il vano di accesso condominiale al civico 24, senza ascensore, salendo la scala comune sbarcando al piano primo, sulla sinistra si accede all'unità immobiliare in oggetto.

foto 2 - Veduta esterna fabbricato



Il fabbricato che contiene le unità in oggetto ha tipologia in linea ed è unito ad altro fabbricato tipo a schiera del tipo duplex entrambi a formare una L).

I corpi di fabbrica dal disegno lineare, hanno le logge in parte chiuse da quinte murarie (per proteggere le caldaie) e lesene intonacate e fugate con soprastante cornice. I parapetti delle logge sono in muratura con soprastante cimasa e corrimano in tubo tondo a quota 1.00 mt dal pavimento. La copertura è a falde tipo a capanna con manto di copertura in tegole marsigliesi.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato.

La copertura con tetto a falde con massetto di pendenza impermeabilizzato, con manto di copertura in marsigliesi.

Le tamponature esterne sono a cassa vuota costituite da due file di muratura in forato con interposto materasso isolante.

Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco e grigio.

Le unità abitative oggetto di pignoramento, fanno parte del corpo di fabbrica tipo in linea sono servite da scala comune senza ascensore che collega internamente gli alloggi con la cantina e garage al piano seminterrato. Ai garage al piano seminterrato si accede dalla via San Biagio tramite rampa carrabile e corsello a comune.

#### Descrizione dell'appartamento e accessori

Dal portoncino di ingresso si accede al soggiorno-pranzo con a destra la cucina, entrambi con accesso diretto ad una loggia orientata a sud-ovest, sulla sinistra si passa a piccolo disimpegno, un bagno, due camere matrimoniali aventi accesso diretto a loggia comune esposta a nord est. All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato a cui si accede tramite vano scala a comune. Lo stesso vano scala conduce allo spazio di manovra dei garage e quindi all'autorimessa.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è internamente "accedibile" (ex L. n° 13/89) ai disabili, con bagno e disimpegno compatibili con il transito d'una carrozzina a rotelle, ma non "visitabile" da o verso l'esterno.

Quanto oggetto della presente perizia è meglio rappresentato nella documentazione fotografica che si allega, (allegati nn 5)

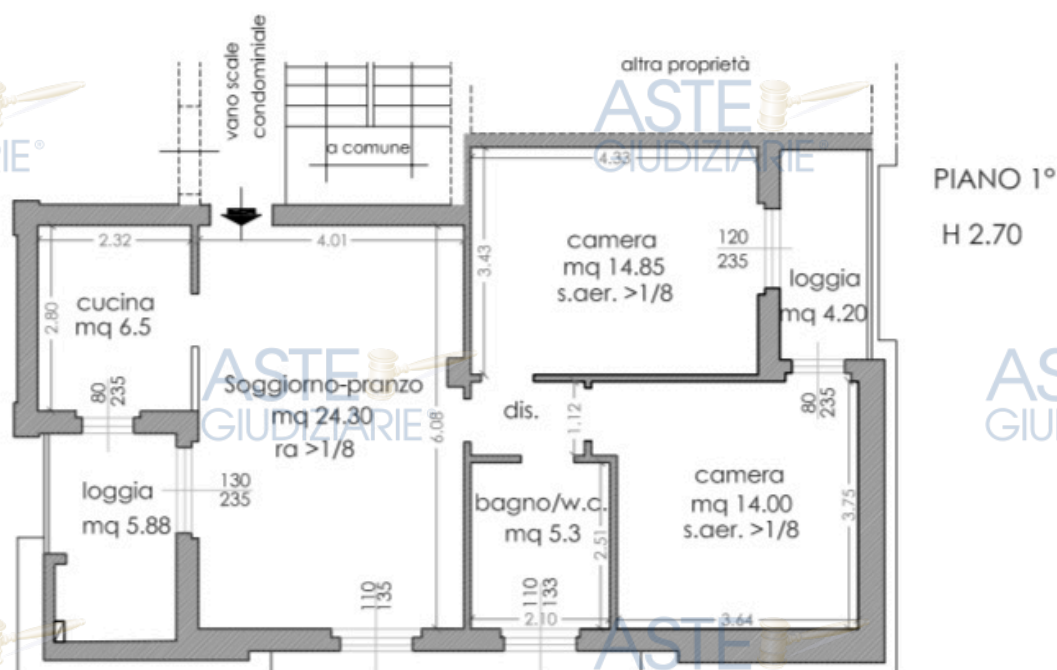
**Tabella 1- Superfici**

| Superfici coperte calpestabili                                   |                        | Totale Superficie mq |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Soggiorno-pranzo                                                 |                        | 24.30                |
| cucina                                                           |                        | 6.50                 |
| Disimpegno                                                       |                        | 1.93                 |
| Bagno                                                            |                        | 5.30                 |
| Letto                                                            |                        | 14.85                |
| Letto                                                            |                        | 14.00                |
| Superfici coperte calpestabili (100%)                            | Superficie netta       | 66.88                |
|                                                                  | Sup. commerciale       | 66.88                |
|                                                                  |                        |                      |
| Superfici scoperte-Balconi, terrazzi e similari comunicanti      |                        | Totale Superficie mq |
| Loggia Sud/ovest                                                 |                        | 5.88                 |
| Loggia Nord/est                                                  |                        | 4.20                 |
| Superfici scoperte (30% fino a 25 mq; 10% sulla quota eccedente) | Superficie lorda       | 10.08                |
|                                                                  | Superficie commerciale | 3.00                 |
|                                                                  |                        |                      |

| Superfici murature esterne e tramezzi                       |                        | Totale Superficie mq |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Tramezzi interni                                            |                        | 2.00                 |
| Muratura esterna                                            |                        | 12.00                |
| Superfici murature (100%)                                   | Superficie lorda       | 14.00                |
|                                                             | Superficie commerciale | 14.00                |
| Pertinenze accessorie – cantine, soffitte e similari        |                        | Totale Superficie mq |
| Cantina piano seminterrato                                  | Sup. netta             | 11.50                |
| Superfici cantine soffitte e similari non comunicanti (25%) | Superficie lorda       | 12.50                |
|                                                             | Superficie commerciale | 3.12                 |
| Pertinenze accessorie – box auto e posti auto               |                        | Totale Superficie mq |
| Superficie utile autorimessa (100%)                         |                        | 15.70                |
| Superfici box auto (50%)                                    | Superficie lorda       | 18.00                |
|                                                             | Superficie commerciale | 9.00                 |

La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 66,88;

La superficie commerciale ( comprensiva delle murature ) dell'appartamento + la cantina è pari a mq 87 ;



La superficie commerciale dell'autorimessa quale pertinenza dell'abitazione è pari a mq 9.

Descrizione dell'autorimessa:

E' posta al piano interrato del medesimo fabbricato condominiale, con accesso carrabile dalla via San Biagio senza numero civico e precisamente l'undicesima iniziando a contare in senso orario da quello più vicino alla via entrando nel disimpegno ( corsello carrabile) coperto.

- E' un ambiente di forma rettangolare, finito al civile di circa ml.  $5.30 \times 2.95 =$  mq. 15,63, altezza  $h = 2,50$  ml., con un lato contro terra, e raggiungibile dalla scala condominiale interna è dotata di porta metallica basculante , impianto elettrico sottotraccia.

Stato di manutenzione , materiali e impianti

L'appartamento oggetto di pignoramento è dotato di materiali di finitura di qualità media e si trova in buono stato di manutenzione.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con tempera bianca e chiara, il rivestimento delle pareti del bagno è in piastrelle colore chiaro. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e cabina doccia. le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è con blindatura. Gli infissi di buona fattura in legno e vetro termico con rotolanti in pvc.

Impianti:

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico sottotraccia tipo sfilabile sottotraccia sia per gli interni che per l'illuminazione esterna, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano, con produzione di acqua calda e corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio . Tutti gli impianti conformi alle normative di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati.

Tutti gli ambienti sono ben orientati e dotati di ampia aerazione ed illuminazione naturale. Per quanto riguarda l'orientamento, il soggiorno- pranzo e la cucina sono orientati a sud/ovest – sud/est, mentre le due camere sono orientate a nord/est.

La cantina e l'autorimessa posti al piano interrato, hanno pavimenti in gres, le pareti sono tinteggiate è presente l'impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è buono in considerazione dell'epoca di costruzione, non risultano evidenti tracce di umidità.

Stato d'uso e manutenzione del fabbricato:

Da un esame visivo il fabbricato si presenta in medio stato di manutenzione, in alcuni punti delle pareti esterne al piano terreno appaiono tracce di umidità di risalita lo stesso si rileva nella manutenzione della pavimentazione dei camminamenti esterni ( di proprietà comunale) il cui supporto in alcuni punti risulta avvallato.

Situazione condominiale:

Il condominio è provvisto di amministratore nella persona del dott. Paolo Monchetti.

I beni pignorati sono identificati nei rapporti interni condominiali con id "C11".

Millesimi: Appartamento+ cantina+garage

Tab. A Generale = millesimi 72.42

Tab A1 (tetto-facciate) = millesimi 79.57

Tab. C (scale) = millesimi 142.86

E' compresa nella consistenza la quota proporzionale di spettanza delle parti comuni, individuate come per legge, consuetudine e destinazione (come già dettagliato nel capitolo 1-descrizione catastale). Vedasi elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegato (all. n 2).

Dati regolamento urbanistico

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Dicomano, la zona in cui ricadono gli immobili in oggetto è indicata dal Regolamento Urbanistico Comunale in Salvaguardia di Dicomano: livello UTOE "Tessuto consolidato a prevalenza residenziale" (art. 63 NTA), UTOE N. 13 "CONTEA"

Disciplina dei Suoli – Tessuto consolidato recente (art. 34 NTA)

Classificazione edifici: Edificio di classe 7 - di origine recente (art. 21 – art. 24 NTA)

## **5. STATO DI POSSESSO**

Come risulta dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Dicomano il 26.05.2022 ed unito alla presente relazione in Allegato n. 6, nell'u.i. pignorata risiedono i due coniugi esegutati e la loro figlia, [REDACTED] nata il 29/10/2003 a Borgo San Lorenzo (FI). Le unità immobiliari verranno quindi stimate come libere.

Locazioni:

Allo stato attuale l'immobile risulta abitato dei legittimi proprietari chi vi risiedono ( Certificato contestuale - All. 6)

## **6. FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sulla base degli atti di causa, delle risultanze delle visure catastali ed ipotecarie e delle indagini compiute dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze ed il Tribunale di Firenze, la sottoscritta C.T.U. espone che alla data del 08-07-2022 non risultano gravare sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quelle riportate di seguito.

I beni pignorati verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni inerenti, nulla escluso od eccettuato. Allo stato attuale i beni in oggetto sono di assoluta ed esclusiva proprietà degli esecutati sopra meglio generalizzati, liberi da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, privilegi fiscali, vincoli ed oneri che ne potessero diminuire il pregio o la disponibilità ad eccezione di quanto previsto in merito a patti, obblighi e servitù contenuti e richiamati nell'atto di provenienza scrittura privata autenticata per notar DONNINI PIER ANTONIO del 24/07/2003, [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria di Firenze il 06/08/2003 ai nn.30835/20400.

### **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni:**

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

### **Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.:**

Come da richiesta inviata all'Amministratore del Condominio Dott. [REDACTED] e come sua gentile risposta del 04.07.2022 (documenti uniti alla relazione in Allegato n. 1) si riporta quanto segue:

Le spese condominiali cambiano ogni anno in base ai consumi, all'utilizzo delle stesse ed all'esigenza di quel momento.

Negli ultimi due anni la proprietà [REDACTED] è risultata essere in pari con i pagamenti delle rate condominiali.

- Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- L'immobile risulta essere abitato dalla sig.ra [REDACTED] e dalla figlia.
- La Certificazione Prevenzione Incendi dell'autorimessa scade il 06/08/2024.

Tutti i beni pignorati sono identificati nei rapporti interni condominiali con id C11

Millesimi: Appartamento+ cantina+garage

Tab. A Generale = millesimi 72.42

Tab A1 (tetto-facciate) = millesimi 79.57

Tab. C (scale) = millesimi 142.86

E' compresa nella consistenza la quota proporzionale di spettanza delle parti comuni, individuate come per legge, consuetudine e destinazione (come già dettagliato nel capitolo 1-descrizione catastale). Vedasi elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegato (all. n 2).

**Obbligazioni e debiti di carattere condominiale:**

Come riferito dall'amministratore del condominio dott. [REDACTED], nell'ultima assemblea tenutasi in data 24/04/2022, non sono stati deliberati lavori straordinari.

- Il bilancio preventivo della gestione 2022 per la proprietà [REDACTED], risulta un importo di - € 621,26.

- Alla data della presente verifica la situazione debitoria della proprietà [REDACTED] è la seguente:

non risulta il pagamento della 3<sup>a</sup> rata entro il 30/06/2022 di - € 104.76;

rimangono da versare la 4<sup>a</sup> rata entro il 30/07/2022 e la 5<sup>a</sup> rata entro il 30/08/2022 ciascuna di - € 104.76 per saldare tutte le competenze come da bilancio preventivo gestione 2022.

**Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:**

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione:**

Dalle indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

**Altri pesi o limitazioni d'uso (es. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:**

I beni in oggetto sono gravati da servitù derivanti dalla condominialità dell'unità immobiliare ed in particolare dalla servitù per passaggio di tubazioni di scarico e di adduzione gas, acquedotto e servizi igienici anche delle altre parti facenti parte del complesso condominiale.

Il vano scala contraddistinto con il subalterno 25 della particella 702 del foglio di mappa 60, deve intendersi a servizio anche degli altri subalterni per consentire la via di fuga in caso di incendio e l'accesso al tetto per manutenzione.

Le unità sono parte di lottizzazione edilizia per le quali è stata stipulata la Convenzione edilizia con il Comune di Dicomano del 15/11/1995 e successivo atto integrativo delle quali si allega copia (all. 8.a) che prevedeva un contributo definitivo in conto capitale di cui all'art. 36 della Legge 457/1978 e art. 6 Legge 179/92 pari ad euro 390.302,02 per il successivo trasferimento agli acquirenti in possesso dei requisiti soggettivi previsti, per fruire dei benefici di cui all'art. 36 della Legge 457/78 e art. 6 Legge 179/92 giusto decreto dirigenziale n. 919 del 17/02/2003 - Certificato rilasciato dalla Regione Toscana unito all'atto di provenienza, scrittura privata autenticata per notar DONNINI PIER ANTONIO del 24/07/2003, rep. [REDACTED] fasc. [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria di Firenze il 06/08/2003 ai nn.30835/20400. (All. 8).

**Vincoli normativi, edificatori, storici, artistici, paesaggistici:**

Dalle indagini effettuate, l'area su cui insistono gli immobili pignorati non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39).

**7. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DA RIPORTARE NELLA CTU IN MANIERA COMPLETA, CON L'INDICAZIONE DEL SOGGETTO A FAVORE E CONTRO È PRESA, LA DATA E IL NUMERO DI ISCRIZIONE), CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA.**

Sulla scorta della certificazione notarile, scaricata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T, nonché a seguito delle recenti verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, la sottoscritta C.T.U. espone che, alla data del 08.07.2022, risultano a carico dei beni pignorati le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente:

- **Compravendita** del 24/07/2003 notaio Pier Antonio Donnini fu Giovanni rep. [REDACTED] fasc. 14297, trascritta presso la Conservatoria di Firenze addì 06/08/2003 ai nn. [REDACTED], contro società CEPA SPA con sede in PONTASSIEVE

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'agenzia del Territorio di Firenze Servizi di Pubblicità Immobiliare il 18/02/2011 ai nn.6120/1114 atto notarile pubblico per notar CARRESI GABRIELE (BORGO SAN LORENZO) del 11/02/2011, rep. [REDACTED] 366, per EURO 95.294,74 a garanzia di un mutuo di EURO 47.647,37 contro [REDACTED] nato in FIRENZE il 25/11/1977 e [REDACTED] nata in FIRENZE il 26/06/1976 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

Verbale di **Pignoramento Immobili** trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 04/01/2022 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di FIRENZE e notificato il 23/11/2021 contro [REDACTED] nato in FIRENZE il 25/11/1977 e [REDACTED] nata in FIRENZE il 26/06/1976 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

Dall' ispezione ipotecaria eseguita in data 08/07/2022 non sono state rilevate altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle sopra elencate (Allegato 07).

#### **Oneri di cancellazione a carico della procedura**

##### **Annotamento per Cancellazione di Iscrizione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario:**

- Tassa Ipotecaria ..... €. 35,00

##### **Annotamento per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento immobiliare:**

- Imposta Ipotecaria..... €. 200,00

- Bolli..... €. 59,00

-Tassa Ipotecaria..... €. 35,00

**Totale..... € . 294,00**

**8 . INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ ELIBERATE 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.**

Per la descrizione dettagliata, relativa al debito condominiale, si rimanda al capitolo 6.

## **9 . REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Sulla base delle risultanze dello stato dei luoghi di cui ai sopralluoghi effettuati e degli accertamenti svolti dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici del Comune di Dicomano e dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che :

- Il fabbricato condominiale che contiene le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è parte della lottizzazione residenziale del comparto urbanistico CR15 in località Contea ai sensi dell'art. 8 della legge n.765 del 6 agosto 1967, per la quale è stata stipulata la Convenzione di Lottizzazione tra il Comune di Dicomano e la Società costruttrice CEPA SRL, in data 15/11/1995 con atto rogato dal notaio Pier Antonio Donnini di Fucecchio rep. 66061/8012, reg.to all'ufficio del Registro di Empoli in data 04/12/1995 al n. 1738.
- Con la suddetta Convenzione di Lottizzazione la Società CEPA SPA si era impegnata a realizzare le opere di urbanizzazione ad ultimarle e ad ottenere il relativo collaudo e a cederle gratuitamente, unitamente alle aree su cui insistono, al Comune di Dicomano una volta ultimato tutto il Comparto CR 15;
- in data 02/03/2000 veniva richiesta una variante al Piano attuativo del PRG - comparto CR 15 e a seguito di detta variante è stato sottoscritto , con atto rogato dal notaio Pier Antonio Donnini di Fucecchio in data 27/09/2001 rep. 85457/13048 al n. 2892, un atto integrativo alla Convenzione;
- per la realizzazione del comparto edilizio "C15", è stato concesso alla società venditrice CEPA Spa, un contributo definitivo in conto capitale di cui all'art. 36 della Legge 457/1978 e art. 6 Legge 179/92 pari ad euro 390.302,02 per il successivo trasferimento agli acquirenti in possesso dei requisiti soggettivi previsti, per fruire dei

benefici di cui all'art. 36 della Legge 457/78 e art. 6 Legge 179/92 giusto decreto dirigenziale n. 919 del 17/02/2003 - come risulta dal Certificato rilasciato dalla Regione Toscana , parte integrante dell'atto di provenienza ( All. 8)

- Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n.ro 1999/0069 rilasciata dal Sindaco del Comune di Dicomano in data 23 settembre 1999 e successiva variante in corso d'opera con Concessione edilizia n.ro 2001/0027 rilasciata dal Sindaco dello stesso Comune il 27 settembre 2001 e variante finale presentata in data 29/05/2002 al n.ro 5499 ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale n° 52 del 14/10/1999;

- in data 12 agosto 2002 è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze il collaudo delle strutture in cemento armato;

- in data 23 novembre 2002 protocollo n.ro 12196 è stata presentata dichiarazione di fine lavori e certificato di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato;

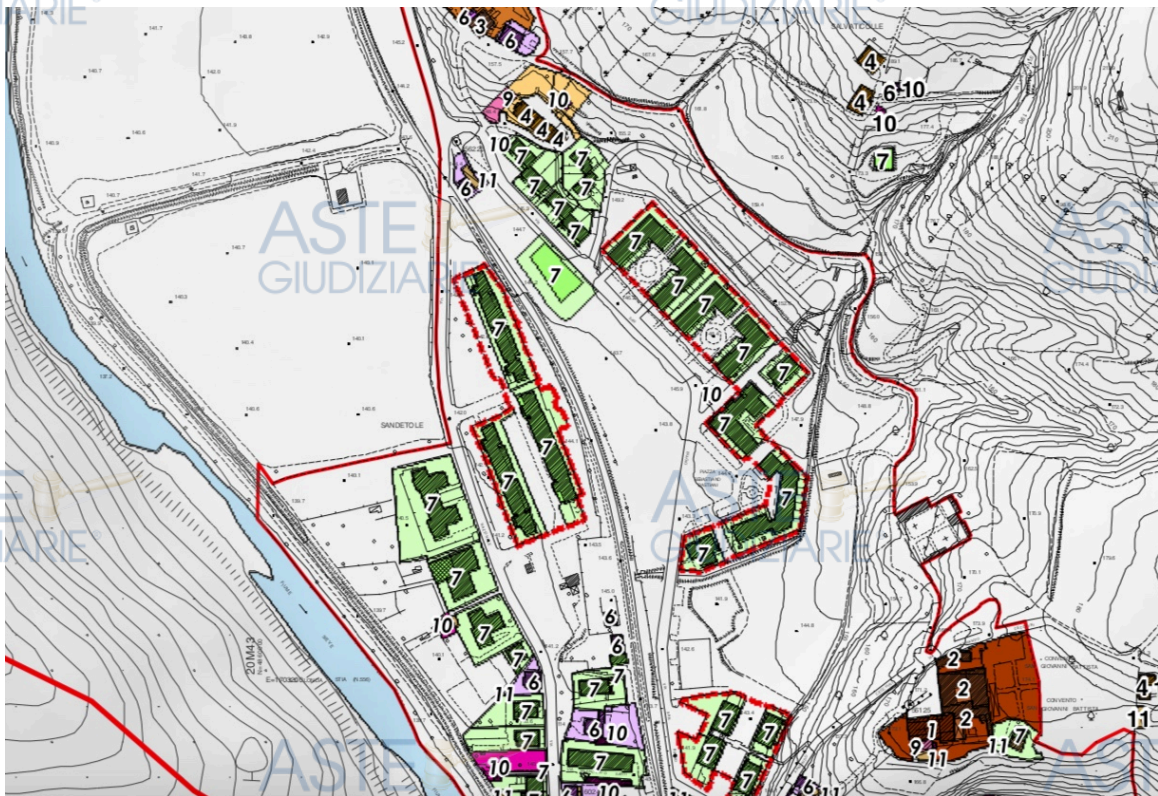
- che infine in data 23 novembre 2002 protocollo n.ro 012197 è stato depositato presso il Comune di Dicomano il Certificato di Abitabilità/Agibilità n.ro 10, inerente al quartiere per civile abitazione ed il garage;

- successivamente negli immobili in oggetto non sono stati realizzati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione od autorizzazione.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

La zona in cui ricadono gli immobili in oggetto è indicata dal Regolamento Urbanistico Comunale in Salvaguardia di Dicomano: livello UTOE "Tessuto consolidato a prevalenza residenziale " norma art. 63 NTA, UTOE N. 13 "CONTEA" - ID EDIFICIO U0820 - Tessuto Consolidato Recente (art. 34 NTA)

Classificazione edifici: Edificio di classe 7 - di origine recente (art. 20 NTA)



**DEFINIZIONE DELLE CLASSI  
DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (art.20)**

**Patrimonio edilizio invariante**

- Edifici di classe 1 di rilevante valore
- Edifici di classe 2 di alto valore
- Edifici di classe 3 di valore
- Edifici di classe 4 di interesse storico testimoniale
- Edifici di classe 5 di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale

**Patrimonio edilizio recente**

- Edifici di classe 6 di interesse architettonico o morfologico
- Edifici di classe 7 privi di interesse o di origine recente
- Edifici di classe 8 incompatibili con il contesto
- Volumi secondari di classe 9 di interesse storico testimoniale
- Volumi secondari di classe 10 privi di interesse o di origine recente
- Consistenze temporanee di classe 11
- Edifici non rilevabili (art.19)
- Impianti sincronici (art.22)
- confine dei centri urbani e delle aree di influenza urbana

**ART. 24 – Interventi ammessi nei centri abitati e nei centri urbani rurali**

A1- manutenzione ordinaria

A2 -manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;

A3 -manutenzione straordinaria

B -restauro e risanamento conservativo

C Ristrutturazione edilizia di tipo C3

Dott. Arch. **MADDALENA SCOPECE** - Firenze - Tel. 055 4361270 - Cell. 348 5841816  
[maddalenascopece@yahoo.it](mailto:maddalenascopece@yahoo.it)

C7 Demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione

C8 addizione funzionali di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande  
senza modificazione dell'aspetto esteriore

C9 rialzamento del sottotetto

C10- chiusura delle logge, portici e pilotis

C11 aumento o realizzazione di superfici accessorie (cantine, vol.tecnici) interrato o seminterrato

C13 realizzazione di superfici accessorie per autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato

C14b- realizzazione di terrazze a tasca

D1 addizioni volumetriche di ampliamento o sopraelevazione per gli edifici di cui al punto a2), a3), b), c), d), e)

D2 – Addizioni di volumi interrati e seminterrati

F2 sostituzione edilizia con ampliamenti

D3 Recupero dei sottotetti

M -Opere di superamento delle barriere architettoniche

Livello Pericolosità geologica: G2= media - norma 97

Livello Pericolosità idraulica I.2 = media - norma 98

Livello Pericolosità sismica S3 = elevata norma 99

Territorio urbanizzato

Livello pericolosità fluviale : classe pericolosità 1

Piano classificazione acustica = classe acustica 3

### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Confrontando lo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto con le suddette pratiche edilizie, si è riscontrata la sostanziale corrispondenza con gli elaborati di progetto.

Si precisa che le parti comuni del fabbricato non sono state oggetto di verifica della regolarità edilizia e urbanistica, così come non sono stati effettuati riscontri in merito alla sagoma degli edifici ed al suo posizionamento nel lotto, in quanto l'attività tecnica necessaria supportata anche da strumenti di rilievo topografico esula dall'incarico conferito. Il tutto viene meglio indicato negli elaborati grafici di rilievo (Allegato 04) .

**SITUAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari in oggetto sono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano n.ro 000170435 del 20.05.2002.

**10 . VALORE DI MERCATO****Metodo di stima**

La stima del valore viene effettuata con il metodo del confronto del mercato conosciuto con il termine MCA, acronimo derivato dall'inglese Market Comparison Approach, che consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con immobili simili (comparabili) di cui si conoscono prezzo e caratteristiche per poi determinare i prezzi marginali di ciascuna caratteristica e infine il valore del bene da stimare , detto anche Subject.

Nella ricerca di beni immobili comparabili, oltre alle conoscenze proprie del mercato immobiliare da parte della sottoscritta CTU, sono stati considerati beni oggetto di esecuzione forzata; nel caso in esame, la ricerca sul sito delle Aste pubbliche "<https://www.portaleaste.com/>", ci ha restituito dati utili relativi a immobili limitrofi ai beni in oggetto. Inoltre si sono consultate agenzie immobiliari della zona, confrontando i risultati con i dati delle tabelle dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) , del BorsinoImmobiliare.it e della rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore).

**Comparabili**

A) - sul sito delle Aste pubbliche "<https://www.portaleaste.com/>", ci ha restituito dati utili relativi a immobili limitrofi ai beni in oggetto.

- <https://www.astalegale.net/Immobili/Detail/b2016210-Abitazione-di-tipo-civile-Localita-CONTEA---Via-Nazionale--71-Dicomano>
- <https://www.astalegale.net/Immobili/Detail/B2011684-Abitazione-di-tipo-civile-Via-Nazionale--34-Dicomano>

B) - E' stata consultata la banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento al 2 semestre dell'anno 2021, per il Comune di Dicomano Fascia/zona: semicentrale per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale risultano per la Superficie Lorda i seguenti valori:

*minimo €/mq 950,00 - massimo €/mq 1400.00*

C) - Sono state consultate agenzie immobiliari operanti nella stessa zona dell'immobile in oggetto prendendo in esame annunci immobiliari recenti relativi ad immobili in Comune di Dicomano zona CONTEA aventi perlopiù le medesime caratteristiche degli immobile oggetto di perizia.

- Riferimento e data annuncio - garf-01 - 16/05/2022 – Agenzia Caterina Pirrone Immobiliare - rif. 95788622;

- Riferimento e data annuncio rif. 0350-1 - 12/05/2022 Studio Toscano - Rete Toscana Casa.

D) - E' stato acquisito un atto di compravendita recente, di un immobile limitrofo alle unità pignorate, del quale oltre al prezzo se ne conoscono anche la superficie:

- Atto di compravendita rep. n.ro 35.521 fasc. n.ro 9.808 compravendita del 25/10/2019  
DONNINI

Tutti i comparabili presi ad esame sono situati a brevissima distanza dallo stesso complesso immobiliare in cui è ubicato il subject (S).

#### **Analisi del segmento di mercato**

Trattasi di un appartamento di 4 vani compresa la cucina oltre servizi e accessori, fra cui cantina ed autorimessa situato al piano primo ed interrato dell'edificio condominiale in via San Biagio 24, del Comune di Dicomano in località Contea il tutto come meglio descritto al CAPITOLO 4 della presente perizia.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, si è tenuto conto del segmento di mercato definito rispetto ai seguenti principali parametri riepilogati nella tabella n. 2 che segue:

**tabella 2 – Analisi del segmento di mercato**

| PARAMETRO                              | ANALISI                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Localizzazione                         | Frazione periferica                                       |
| Tipo di contratto                      | Compravendita                                             |
| Destinazione                           | Residenziale                                              |
| Tipologia immobiliare                  | Appartamento in condominio                                |
| Tipologia edilizia                     | Edificio in linea su due piani fuori terra e seminterrato |
| Dimensioni                             | Medio                                                     |
| Caratteri della domanda e dell'offerta | Privati                                                   |
| Forma di mercato                       | Concorrenza monopolistica                                 |
| Tipo di intermediazione                | Privati                                                   |

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente per determinare una scala di valori ( coefficienti correttivi) da attribuire alle varie superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima. Si riportano di seguito la tabella con l'indicazione delle superfici nette di ogni singolo locale della u.i.:

| Superfici coperte calpestabili                                   |                         | Totale Superficie mq |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Soggiorno-pranzo                                                 |                         | 24.30                |
| cucina                                                           |                         | 6.50                 |
| Disimpegno                                                       |                         | 1.93                 |
| Bagno                                                            |                         | 5.30                 |
| Letto                                                            |                         | 14.85                |
| Letto                                                            |                         | 14.00                |
| Superfici coperte calpestabili (100%)                            | Superficie netta        | 66.88                |
|                                                                  | Sup. commerciale = 100% | <b>66.88</b>         |
|                                                                  |                         |                      |
| Superfici scoperte-Balconi, terrazzi e similari comunicanti      |                         | Totale Superficie mq |
| Loggia Sud/ovest                                                 |                         | 5.88                 |
| Loggia Nord/est                                                  |                         | 4.20                 |
| Superfici scoperte (30% fino a 25 mq; 10% sulla quota eccedente) | Superficie lorda        | 10.08                |
|                                                                  | Sup. commerciale = 30%  | <b>3.00</b>          |
|                                                                  |                         |                      |
| Superfici murature esterne e tramezzi                            |                         | Totale Superficie mq |
| Tramezzi interni                                                 |                         | 2.00                 |
| Muratura esterna                                                 |                         | 12.00                |
| Superfici murature (100%)                                        | Superficie lorda        | 14.00                |
|                                                                  | Sup. commerciale = 100% | <b>14.00</b>         |
|                                                                  |                         |                      |
| Pertinenze accessorie – cantine, soffitte e similari             |                         | Totale Superficie mq |
| Cantina piano seminterrato                                       |                         | Sup. netta 11.50     |
| Superfici cantine soffitte e similari non comunicanti (25%)      | Superficie lorda        | 12.50                |
|                                                                  | Sup. commerciale = 25%  | <b>3.12</b>          |

|                                               |                        |                      |
|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                               |                        |                      |
| Pertinenze accessorie – box auto e posti auto |                        | Totale Superficie mq |
| Superficie utile autorimessa (100%)           |                        | 15.70                |
| Superfici box auto (50%)                      | Superficie lorda       | 18.00                |
|                                               | Sup. commerciale = 50% | <b>9.00</b>          |

### HBU -highest and best use

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare in oggetto, L'uso residenziale attuale (abitazione di tipo civile) rappresenta il migliore e più conveniente uso tra quelli potenzialmente possibili.

I dati dell'immobile oggetto di stima (subject) sono riepilogati nella tabella n. 3 che segue.

Mentre i dati dei comparabili sono riepilogati nelle tabelle 4, e 6.

La superficie adottata per la stima è la S.E.L. (superficie esterna lorda) come definita dagli EVS European Valuation Standard 2016.

**Tabella 3 – dati del Subject – immobile da valutare**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione sintetica                 | Appartamento                                                                                                                                                                                                                   |
| Diritti e quota                       | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                |
| Epoca di costruzione                  | 2002                                                                                                                                                                                                                           |
| Epoca di ristrutturazione             | Il quartiere non è stato mai ristrutturato                                                                                                                                                                                     |
| Destinazione urbanistica              | Tessuto consolidato recente a prevalente destinazione residenziale (art. 34 nta)<br>.Tipologia mista di villette a schiera e casa in linea -edifici di classe 7-privi di interesse storico architettonico o di origine recente |
| Dati catastali appartamento e cantina | Foglio di mappa 60 part. 702 sub.9                                                                                                                                                                                             |
| Dati catastali box                    | Foglio di mappa 60 part. 702 sub.23                                                                                                                                                                                            |
| Diritti e quota                       | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                |
| Epoca di costruzione                  | 2002                                                                                                                                                                                                                           |
| Destinazione principale               | Residenziale -abitazione                                                                                                                                                                                                       |
| Composizione                          | Soggiorno-pranzo, cucina, loggia, disimpegno, wc-bagno, due camere con accesso a loggia comune                                                                                                                                 |
| Tipo di superficie                    | Per la valutazione viene adottata la SEL (Superficie Esterna Lorda) rilevata sul luogo                                                                                                                                         |
| Superficie principale                 | Mq 66.88                                                                                                                                                                                                                       |
| Superficie balconi                    | Mq 10.00                                                                                                                                                                                                                       |
| Area esterna condominiale quota       | Mq-                                                                                                                                                                                                                            |
| Superficie cantina                    | Mq 11.00                                                                                                                                                                                                                       |
| Accessibilità ai sensi della L.13/89  | Il fabbricato è adeguabile                                                                                                                                                                                                     |
| Livello di piano                      | 1 – S1                                                                                                                                                                                                                         |
| Ascensore                             | Assente -il fabbricato condominiale è costituito da due piano fuori terra oltre seminterrato                                                                                                                                   |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numero servizi                                     | 1 completo di w.c. lavabo, bidet, doccia                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stato di conservazione del fabbricato condominiale | Sufficiente- Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici ( tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, )ecc                                                                                                          |
| Stato di conservazione unità immobiliare           | L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione non sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione                                                                                                                                                                                                       |
| riscaldamento                                      | Autonomo a gas con radiatori in alluminio                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Condizionamento                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Classe energetica                                  | Non determinata ( probabile G)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Esposizione                                        | Buona – vani principali sud – sud ovest : L'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste                                                                                                                                                |
| Luminosità                                         | Tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Panoramicità                                       | Buona- L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico.                                                                                                                                                                                                              |
| Funzionalità della distribuzione degli ambienti    | Ottima- I vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile |
| finiture                                           | Sufficienti- Le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.                                                                                                                                                                                               |

**Tabella 4 – Comparabile A**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione sintetica                 | Appartamento                                                                                                                                                                                                                    |
| Diritti e quota                       | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                 |
| Epoca di costruzione                  | 2001                                                                                                                                                                                                                            |
| Epoca di ristrutturazione             | Il quartiere non è stato mai ristrutturato                                                                                                                                                                                      |
| Destinazione urbanistica              | Tessuto consolidato recente a prevalente destinazione residenziale ( art. 34 nta)<br>.Tipologia mista di villette a schiera e casa in linea -edifici di classe 7-privi di interesse storico architettonico o di origine recente |
| Dati catastali appartamento e cantina | Foglio di mappa 60 part. 702                                                                                                                                                                                                    |
| Dati catastali box                    | Foglio di mappa 60 part. 702                                                                                                                                                                                                    |
| Diritti e quota                       | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                 |

|                                 |                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Tipo di superficie              | Per la valutazione viene adottata la SEL (Superficie Esterna Lorda) |
| Superficie principale           | Mq 98                                                               |
| Altezza interna                 | 2.70                                                                |
| Superficie balconi              | Mq 19                                                               |
| Area esterna condominiale quota | Mq-                                                                 |
| Superficie cantina              | Mq 10                                                               |
| Livello di piano                | t--s1                                                               |
| Numero servizi                  | 1                                                                   |
| Stato di conservazione          | sufficiente                                                         |
| riscaldamento                   | Autonomo a gas                                                      |
| Classe energetica               | Non determinata ( probabile G)                                      |

**Tabella 5 – Comparabile B**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione sintetica                 | Appartamento                                                                                                                                                                                                                    |
| Diritti e quota                       | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                 |
| Epoca di costruzione                  | 1991                                                                                                                                                                                                                            |
| Epoca di ristrutturazione             | Il quartiere non è stato mai ristrutturato                                                                                                                                                                                      |
| Destinazione urbanistica              | Tessuto consolidato recente a prevalente destinazione residenziale ( art. 34 nta)<br>.Tipologia mista di villette a schiera e casa in linea -edifici di classe 7-privi di interesse storico architettonico o di origine recente |
| Dati catastali appartamento e cantina | Foglio di mappa 60 part. sub.                                                                                                                                                                                                   |
| Dati catastali box                    | Foglio di mappa 60 part. sub.                                                                                                                                                                                                   |
| Diritti e quota                       | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                 |
| Tipo di superficie                    | Per la valutazione viene adottata la SEL (Superficie Esterna Lorda)                                                                                                                                                             |
| Superficie principale                 | Mq 80                                                                                                                                                                                                                           |
| Superficie balconi                    | Mq 15                                                                                                                                                                                                                           |
| Area esterna condominiale quota       | Mq -                                                                                                                                                                                                                            |
| Superficie cantina                    | Mq 8                                                                                                                                                                                                                            |
| Livello di piano                      | 2                                                                                                                                                                                                                               |
| Numero servizi                        | 1                                                                                                                                                                                                                               |
| Stato di conservazione                | sufficiente                                                                                                                                                                                                                     |
| riscaldamento                         | Autonomo a gas                                                                                                                                                                                                                  |
| Classe energetica                     | Non determinata ( probabile G)                                                                                                                                                                                                  |

**Tabella 6 – Comparabile C**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione sintetica                 | Appartamento                                                                                                                                                                                                                    |
| Diritti e quota                       | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                 |
| Epoca di costruzione                  | 2000                                                                                                                                                                                                                            |
| Epoca di ristrutturazione             | Il quartiere non è stato mai ristrutturato                                                                                                                                                                                      |
| Destinazione urbanistica              | Tessuto consolidato recente a prevalente destinazione residenziale ( art. 34 nta)<br>.Tipologia mista di villette a schiera e casa in linea -edifici di classe 7-privi di interesse storico architettonico o di origine recente |
| Dati catastali appartamento e cantina | Foglio di mappa 60 part.                                                                                                                                                                                                        |
| Dati catastali box                    | Foglio di mappa 60 part.                                                                                                                                                                                                        |

|                                 |                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Diritti e quota                 | Piena proprietà                                                     |
| Tipo di superficie              | Per la valutazione viene adottata la SEL (Superficie Esterna Lorda) |
| Superficie principale           | Mq 82                                                               |
| Altezza interna                 | 2.70                                                                |
| Superficie balconi              | Mq 10                                                               |
| Area esterna condominiale quota | Mq-                                                                 |
| Superficie soffitta             | Mq 17                                                               |
| Livello di piano                | 2                                                                   |
| Numero servizi                  | 2                                                                   |
| Stato di conservazione          | sufficiente                                                         |
| riscaldamento                   | Autonomo a gas                                                      |
| Classe energetica               | Non determinata ( probabile G)                                      |

(Rapporto di valutazione MCA - Appendice A )

### **Valore di mercato:**

Tenuto conto che il prezzo al metro quadrato varia in funzione delle dimensioni degli immobili, il valore unitario di stima sarà adeguato alla superficie dell'immobile da stimare. Si deve comunque precisare che la superficie dei beni deve essere intesa solo come indicativa dell'ordine di grandezza della valutazione, in quanto il valore di mercato risultante è il valore che il bene ha nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura. Pertanto, sulla base delle indagini suddette e del risultato del rapporto di valutazione MCA ( appendice A), la sottoscritta ritiene congruo attribuire all'abitazione il prezzo unitario pari ad €/mq 1.440,00 ed all'autorimessa il prezzo unitario pari ad €/mq 725,00.

### **Valore di mercato abitazione e cantina piano 1°**

| Superficie Commerciale |   | Prezzo Unitario |   | Valore stimato |
|------------------------|---|-----------------|---|----------------|
| Mq 87                  | x | €. 1.440,00     | = | €. 125.280,00  |

### **Valore di mercato autorimessa piano S1**

| Superficie Commerciale |   | Prezzo Unitario |   | Valore stimato |
|------------------------|---|-----------------|---|----------------|
| Mq 18                  | x | €. 725,00       | = | €. 13.050,00   |

**Valore di Mercato lotto unico Appartamento cantina e autorimessa arrotondato per difetto = € .138.000,00 ( centotrentottomila/00)**

E' compresa nella consistenza la quota proporzionale di spettanza delle parti comuni, individuate come per legge, consuetudine e destinazione (come già dettagliato nel capitolo 1-descrizione catastale). Vedasi elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegato (all. n 2).

## **11. PREZZO BASE D'ASTA**

Ai fini della determinazione del prezzo a basa d'asta, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un abbattimento pari al circa il 10% che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati in regime di libero mercato.

Tale diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- assenza di garanzia dei vizi;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- difficoltà e/o impossibilità di visita al bene, etc.

Al suddetto valore sarà decurtata la quota del debito condominiale per l'anno in corso pari a € . 314.28 ; il valore finale sarà arrotondato ad una cifra tonda. Pertanto si ottiene :

**lotto unico: appartamento + cantina + autorimessa**

(valore commerciale -10% ca. – debito condominiale) = € . 123.885,00 , arrotondato per eccesso

**Prezzo a Base D'asta € . 124.000,00 (centoventiquattromila/00)**

## **12. PIGNORAMENTO DI QUOTA E DI BENE INDIVISO**

Si ritiene che i beni siano sufficientemente appetibili sul mercato locale in quanto posti in una piccola frazione, in contesto tranquillo, panoramico, servita da mezzi di trasporto pubblico, in sufficiente stato di manutenzione, dotata di servizi di urbanizzazione primaria.

**Specifiche in caso di vendita di quota di bene indiviso**

Il pignoramento è riferito al diritto di proprietà per la quota di 1/1 di tutti i beni immobili in oggetto. Date le caratteristiche dei beni pignorati la sottoscritta C.T.U. ritiene corretto accorparle in un unico lotto.

**9 bis - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Il regime fiscale della vendita è quello applicabile quando il venditore è un soggetto privato, non si applica quindi alcuna aliquota IVA.

**13 - RIEPILOGO**

Trattasi di quartiere per civile abitazione, con annessa cantina ed una autorimessa, (in allegato le schede riepilogo di ciascuno immobile).

La sottoscritta ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatale, rassegna la presente perizia tecnica composta da 33 pagine, oltre n. 8 allegati, n. 1 tabella riepilogativa ed in appendice il rapporto di stima MCA. Si provvederà ad inviare agli esecutati, non costituiti, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a/r. o pec. Le attestazioni di invio verranno depositate in cancelleria.

**Allegati:**

- 01: comunicazioni varie (non presente nella copia epurata)
  - 02: documentazione catastale – visure e planimetrie catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico.
  - 03: documentazione urbanistica – non presente nella copia epurata
  - 04: planimetrie
  - 05: rilievo fotografico
  - 06: certificato contestuale – non presente nella copia epurata
  - 07: aggiornamento ispezioni ipotecarie – non presente nella copia epurata
  - 08: titolo di provenienza
  - 09: tabelle riepilogative come da schema allegato – non presente nella copia epurata
- Appendice - Rapporto MCA

Con osservanza.

Firenze, 19 luglio 2022

La C.T.U.

Dott. Arch. Maddalena Scopece

Dott. Arch. **MADDALENA SCOPECE** - Firenze - Tel. 055 4361270 - Cell. 348 5841816  
[maddalenascopece@yahoo.it](mailto:maddalenascopece@yahoo.it)