

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

III. G. I.
CAUSA CIVILE

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

Dott.ssa PATRIZIA POMPEI
promossa da

[REDACTED]

Proc. N. R. G.

97- 2024

C. T. U.:

CONFERIMENTO INCARICO

NOTIFICA INCARICO

UDIENZA RINVIATA A

GEOM. ANDREA ANDREONI

25 luglio 2024

30 luglio 2024

19 Dicembre 2024

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

CREDITORE

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

DEBITORE ESECUTATO:

 **ASTE
GIUDIZIARIE®**

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Andreoni nato a Greve in Chianti il 20.01.1962, C.F. NDRNDR62A20E169Q, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2652/11, domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di Greve in Chianti, Fraz. Strada in Chianti, via G. Ferrero n. 35, ha ricevuto con decreto del 25 luglio 2024 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa Patrizia Pompei, relativamente all' istanza di cui all'oggetto, con l'indicazione di procedere alla stima dei seguenti immobili:

Comune di Rignano Sull'Arno

- Abitazione posta in frazione Troghi, via Vecchia Aretina n. 89 (ex 19) piano primo;
- Autorimessa posta in frazione Troghi via Vecchia Aretina n. 89 (ex 19) piano seminterrato.

Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, quindi analizzava la documentazione già presente agli atti, che quella da lui stesso reperita, nel complesso elencata in allegato alla presente. (Cfr. indice in appendice)

SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

In data 31 luglio 2024 è stata inviata comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla sig.ra [REDACTED] indicandogli, sentite le disponibilità del custode giudiziario nominato (IVG di Firenze) per il giorno 12 settembre 2024 alle ore 9.30, l'intenzione di visitare l'immobile oggetto di stima e dare così inizio alle operazioni peritali.

La debitrice ha regolarmente ritirato la missiva, e nella data ed ora indicate è stato possibile eseguire il necessario sopralluogo. (Cfr. all. n. 1)

Erano presenti il sig. [REDACTED].

Non era presente, per un imprevisto, il rappresentante del custode giudiziario (ISVEG).

In tale sede il CTU ha preso visione dello stato dei luoghi e provveduto a acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della perizia estimativa compreso il rilievo del cespite.

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione di stima e risponde ai quesiti indicatigli.

RISPOSTE AI QUESITI**PUNTO 1**

"identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca 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 "

Identificazione dei beni ed identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti:

Appartamento comprensivo di cantina e soffitta, posto in comune dei Rignano Sull'Arno, Via Vecchia Aretina n. 89 censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio di mappa 29 particella 519 Sub. 503, Cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4 piano S1-1-2, della superficie catastale totale di

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

mq. 80,00, Rendita Euro 330,53.

Confinanti

Proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]
[REDACTED] salvo se altri.

Autorimessa posta in comune dei Rignano Sull'Arno, Via Vecchia Aretina n. 89 censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio di mappa 29 particella 519 sub. 45, categoria C/6 classe 4 Piano seminterrato, consistenza mq 17,00, Rendita Euro 82,53.

Confinanti

Proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], parti comuni
salvo se altri.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento risultano esatti e consentono l'individuazione del bene.

Conformità planimetrie catastali

La planimetria catastale dell'unità abitativa depositata presso il Catasto Fabbricati risulta congruente con il titolo edilizio ma non con lo stato di fatto in ragione della presenza di abusi edilizi che meglio saranno descritti nel proseguo della perizia e che dovranno essere rimossi in quanto non sanabili stante l'attuale normativa.

Risulta conforme la planimetria catastale che ha per oggetto l'autorimessa.

Si allegano (Cfr. all. n. 2) Visura catastale aggiornata dei beni, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico per l'individuazione dei beni rispetto al complesso.

Corrispondenza tra proprietà e soggetto esecutato

L'intestazione catastale del bene **corrisponde alla figura esecutata**, più precisamente risulta riportata in visura la quota di piena proprietà pari a 1/1 in capo alla [REDACTED].

PUNTO N. 2

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

"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...)"

L'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Della provincia di Firenze in data 28 marzo 2024 al n. 12366 di Reg. Gen. ed la n. 9160 di Reg. Part., ed è relativo alla **quota di piena proprietà pari ad 1/1 in capo alla** [REDACTED] per gli immobili sopra descritti. (Cfr. all. n. 3)

PUNTO N. 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"

I beni risultano pervenuti all'attuale proprietà con atto pubblico rogato notaio Giulio Zannino in data 10 maggio 2005, rep. 60157 Fascicolo n. 3357, trascritto in data 27 maggio 2005 registro particolare n. 14231 e registro generale n. 22031.

Non risultano ad oggi presenti ulteriori atti traslativi ancora da trascriversi.

PUNTO N. 4

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

Unità abitativa

Trattasi di porzione di complesso immobiliare condominiale di recente costruzione, risalente all'anno 2005 tramite la sostituzione edilizia di una vecchia struttura artigianale, posto in Comune di Rignano sull'Arno loc. Troghi via Vecchia Aretina n. 89 (ex. 19) e precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo, oltre piano soffitta.

L'ingresso avviene tramite un vialetto e scale esterne a comune ed è costituito al piano primo da

ingresso, camera con annesso terrazzo, ulteriore disimpegno, wc ed altra camera.

Da delle scale interne si accede al piano superiore dove si trova la zona soggiorno con annessa zona cottura e wc.

Le superficie calpestabile del piano primo risulta pari a circa mq 43.25 oltre terrazzo di circa mq 5.00, mentre il piano superiore, nella sua attuale condizione, risulta pari a mq 38,80 con una altezza media del primo locale pari a ml 2,30 e del locale attiguo, ricavato chiudendo la terrazza prevista nel progetto originario, pari a circa ml 2,00 con la minima di circa ml 1,80.

Pertinente all'abitazione troviamo al piano seminterrato con accesso da scale e rampa carrabile comune una cantina con una superficie calpestabile di circa mq. 6,50.

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione con pavimenti e rivestimenti in monocottura e listoncino di legno nelle camere.

Le scale interne presentano gradini in pietra serena e sottogrado intonacato, la terrazza è pavimentata in cotto, le aperture esterne sono dotate di persiane alla viareggina, le porte interne sono lisce in legno tamburato e le finestre sono anch'esse in legno dotate di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a metano e termosifoni in alluminio, l'impianto elettrico risulta in taccia ed a norma per il periodo in cui è stato costruito.

Gli intonaci sono a civile tinteggiati a tempera fine lavabile ed il portoncino di ingresso è blindato.

Autorimessa

Al piano seminterrato vi è l'autorimessa avente una superficie calpestabile di circa mq. 16.50 dotata di finestra alta.

L'autorimessa risulta in buono stato di manutenzione con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e porta di accesso basculante in metallo.

Strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico vigente (Piano Operativo) classifica l'edificio in zona TRp "*Tessuti e complessi edilizi di recente trasformazione*", disciplinato dall'art. 60 delle N.T.A.

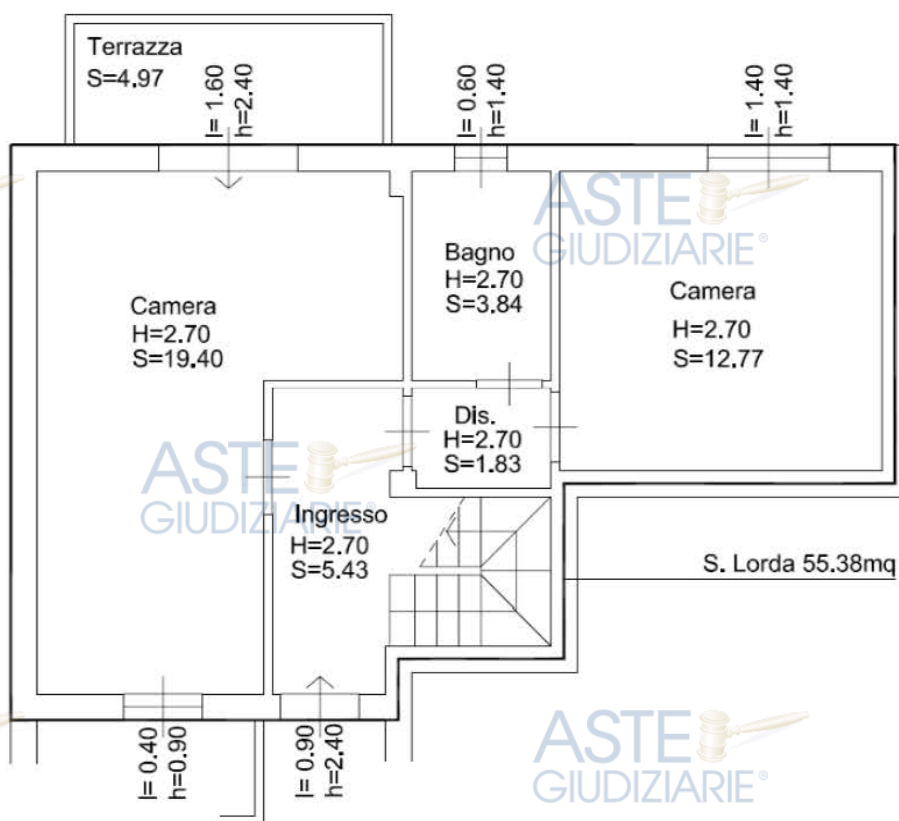


**Estratto dallo strumento urbanistico
comunale**

Planimetrie cespiti e loro superficie commerciale

Abitazione

PIANO PRIMO



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

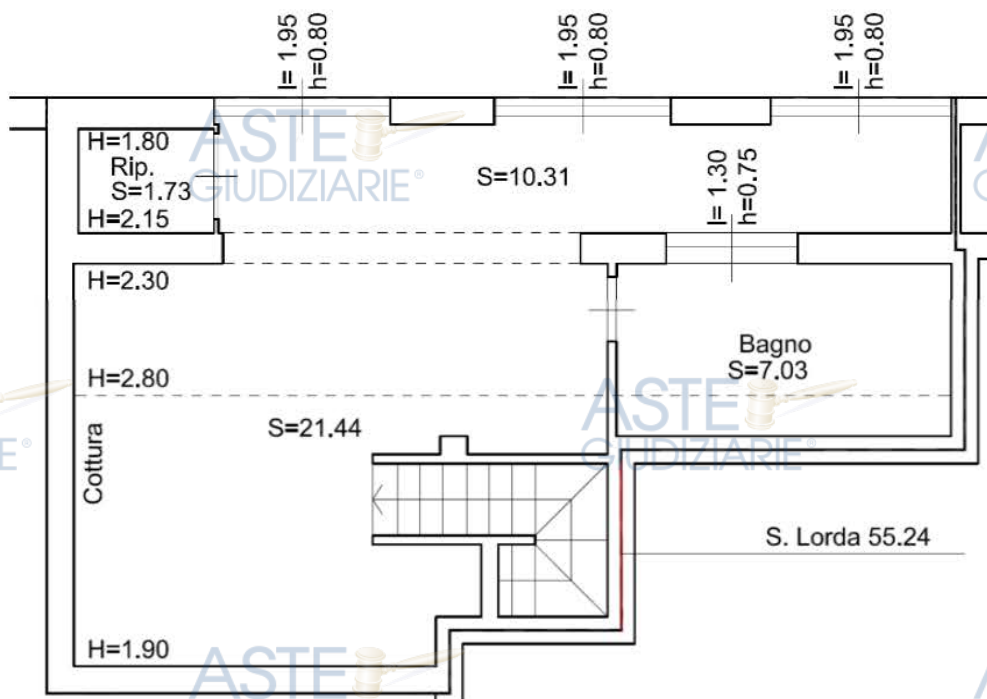


ndreoni
ssociati

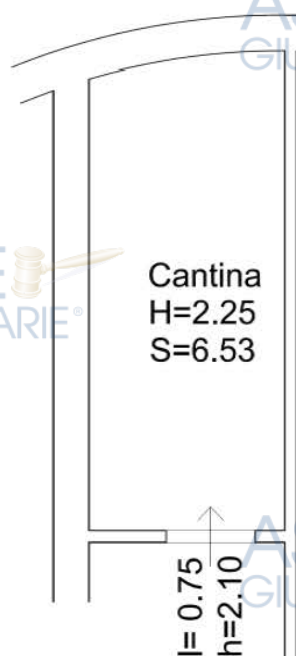
ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO SEMINTERRATO



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

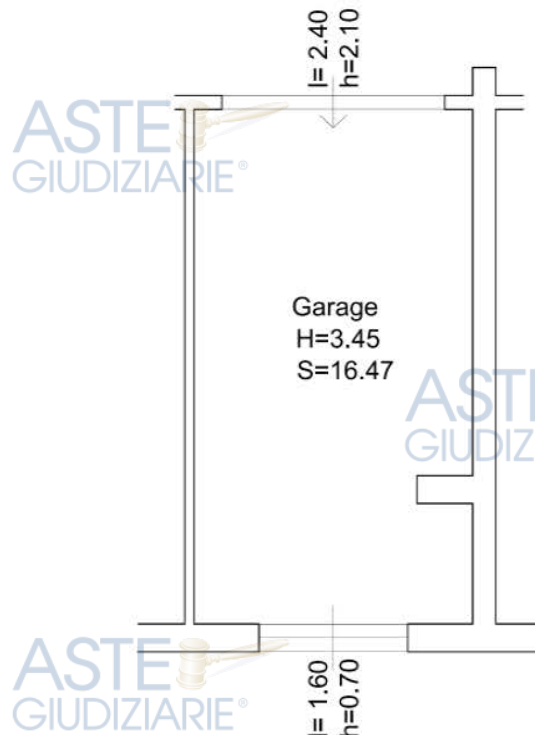
Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO SEMINTERRATO



Attuale utilizzo dei beni

L'unità, ad uso abitativo, e l'autorimessa, sono utilizzati come da loro destinazione, e risultano occupate dal [REDACTED], che risultano ivi residenti.

Millesimi

Per l'edificio risulta costituito il condominio e la quota millesimale complessiva spettante ai beni oggetto di stima è pari a 48,45 millesimi per Tabella m/m Generali.

Superficie commerciale

La superficie lorda (commerciale) complessiva dei beni, secondo quanto previsto dal D. P. R. n. 138 del 1998, risulta pari a circa mq 124,14.

PUNTO N. 5

" provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 "

L'unità abitativa alla data del sopralluogo risultava occupata, in virtù del provvedimento di separazione giudiziale, di cui alla Sentenza di separazione con assegnazione della casa coniugale n. 1025/2018 pubblicata in data 6 aprile 2018, anteriore all'atto di pignoramento ma non trascritta, dal [REDACTED]

che risultano ivi residenti.

Secondo recente giurisprudenza (Vedi Cassazione n.12387/2022) la separazione giudiziale non trascritta non è opponibile alla procedura.

Naturalmente la sua presenza è da considerarsi un elemento che potrà rendere più difficoltosa la presa di possesso e di questo non potremo che tenerne conto quando andremo a esprimere il valore di stima.

PUNTO N. 6

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

- 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 ...)"*

Domande Giudiziali – Sequestri – Altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate è stata riscontrata la presenza della Sentenza di separazione con

assegnazione della casa coniugale n. 1025/2018 Pubblicata il 06/04/2018, anteriore all'atto di pignoramento, ma non trascritta che assegna la casa al coniuge [REDACTED].

Debiti per spese condominiali

Alla data del 14 novembre 2024, come da comunicazione inviatami dall'amministratore condominiale (Cfr. all. n. 5), risultano spese condominiali invase per un importo pari ad € 5475,11.

Atti di asservimento urbanistico - Prelazioni

Non risultano in essere atti di asservimento urbanistico o prelazioni.

Convenzioni matrimoniali – Altri pesi e limitazioni d'uso

Non risultano in essere convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

PUNTO N. 7

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

Vincoli condominiali

I vincoli gravanti sui beni sono quelli già descritti.

L'amministrazione, vedasi mail citata in precedenza, annuncia che parte del debito (non se indica precisamente la somma) nei confronti del condominio è oggetto di decreto ingiuntivo.

Trascrizioni che verranno cancellate con la presente procedura, con oneri a suo carico

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze risulta in essere la seguente formalità che verrà cancellata alla conclusione della presente procedura:

Atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Della provincia di Firenze in data 28 marzo 2024 al n. 12366 di Reg. Gen. ed la n. 9160 di Reg. Part.

Iscrizione contro del 04/08/2005, registro particolare 7736, registro generale 33594, Atto Not. Giulio Zannino del 01/08/2005, repertorio n. 62163 fasc. n. 3525, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità o l'esistenza di diritti demaniali che gravano i beni.

PUNTO N. 8

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

Non è dato di sapere l'esistenza di spese straordinarie condominiali. Con mail del 14/11/2024 è stata richiesta notizia all'Amministratore del condominio al fine di conoscere quanto richiesto, ma alla data di chiusura della presente perizia, vista la mancata risposta di quest'ultimo, non è dato sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione per il condominio, a carico dell'unità oggetto di procedura, e se vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali non pagate per gli ultimi due anni, scadute, risultano pari ad € 3.285,00 (Cfr. all. n. 5) e parte di esse (cifra non quantificata dall'amministratore), sono oggetto di Decreto ingiuntivo.

PUNTO N. 9

"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della

eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d. p. r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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."

Storia urbanistica del bene

Ai fini della verifica urbanistica è stato eseguito l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Rignano sull'Arno.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni periziati, risulta di recente costruzione e proviene dalla "Demolizione e ricostruzione di un edificio a carattere produttivo e realizzazione di un complesso immobiliare residenziale di n. 21 unità abitative da eseguirsi in zona di saturazione "B3" ubicata in località Le Poste".

L'intervento è stato autorizzato con concessione edilizia n. 65 del 30 ottobre 2002, Pratica Edilizia nr. 304a/01, e, successivamente, variante in corso di opera Permesso di Costruire n. 31 del 25 luglio 2005 pratica n. 306/2004, e deposito finale dell'opera (variante finale di cui all'art. 142 L. R. 3 gennaio 2005 n. 1) avvenuto in data 1 agosto 2005 prot. 10537.

In data 6 ottobre 2005, al protocollo 13737, è stata comunicata l'ultimazione lavori ed in data 13 aprile 2006, al protocollo 5755, è stata presentata la certificazione di abitabilità ai sensi dell'art. 86 comma 2 della L.R. 1/05.

Verifica conformità

Confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella pratica di deposito finale dell'opera abbiamo constatato delle evidenti difformità e, più precisamente, al piano sottotetto laddove al posto di un locale soffitta troviamo organizzata la zona giorno con cucina e soggiorno ed un wc (quest'ultimo previsto dal titolo edilizio anche se non riportato nella planimetria catastale dove lo

troviamo indicato come ripostiglio).

Oltre al cambio di funzione è stata accertata la chiusura del terrazzo tergale per mezzo di pareti in muratura, allungamento della copertura ed apposizione di infissi in legno oltre alla demolizione di una tramezzatura utile per realizzare il collegamento tra i vani.

Segue documentazione fotografica dello stato dei luoghi



L'ampliamento di superficie calpestabile, e quindi di volume, ricadendo l'edificio in zona vincolata sotto l'aspetto paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., non risulta sanabile rientrando nei casi previsti dall'art. 32 comma 3 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 e quindi in totale difformità dal titolo.

Per tale fattispecie non è possibile neanche valutare un'eventuale ricorso alla così detta sanatoria ordinaria.

Non risulta neppure invocabile il recente art. 34 bis di cui al D. P. R. 380/01 in tema di tolleranza costruttiva in quanto per superfici utili inferiori a 60,00 mq (Sup. utile unità mq 43,27) la tolleranza concessa è pari al 6%, ma nel nostro caso a fronte di una superficie calpestabile totale di circa mq. 72,00, di cui mq. 10,30 circa abusiva, abbiamo un discostamento pari a circa il 12,5%.

Infine, naturalmente, non ricorrono i presupposti di cui all'art. 197 L. R. 65/2014 che quantifica l'intervento abusivo eseguito in parziale difformità dal titolo.

Per quanto riguarda le altezze interna del piano soffitta vediamo che differiscono di 10 cm da quanto concesso (ml 1,90 contro 1,80 in gronda e ml 2,80 contro 2,70 al colmo).

Per tale differenza può essere invocato il medesimo art. 34 bis considerando che per un appartamento con superficie utile fino a 60 mq la tolleranza per interventi realizzati al 24 maggio 2024 è pari al 6% superiore a quanto in essere.

Quindi, in sede di stima, si provvederà a decurtare i costi ritenuti necessari per il ripristino dell'unità

e riportarla alla conformità urbanistica.

Per il cambio di funzione del sottotetto facciamo presente che il bagno risulta già previsto dal titolo e che erroneamente nelle planimetrie catastali viene indicato quale ripostiglio.

Considerando che la presenza di due bagni determinerà una variazione della rendita occorrerà, anche se non varia la tessitura dei muri, eseguire una nuova planimetria catastale con relativo docfa.

Per la zona soggiorno / cottura potranno, in ogni caso, essere invocate le norme per il recupero dei sottotetti previste dalla L. R. 8 Febbraio 2010 n. 5 in quanto ampiamente verificate sia in termini di dimensioni, altezza e rapporti illuminotecnici.

PUNTO N. 9bis

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

Il regime impositivo della vendita essendo bene appartenenti a privati è quello del registro.

Risulteranno quindi da versare un'imposta di registro pari al 9% del valore determinato col meccanismo del "prezzo-valore", (se l'aggiudicatario è un privato) ovvero con riferimento al valore catastale dell'immobile rivalutato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 DPR 131/86, se questo risulterà inferiore al valore di vendita dichiarato, ed alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50,00 € ciascuna.

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'imposta di registro sarà ridotta al 3% del medesimo valore, con un minimo di 1000,00 € e le imposte ipotecaria e catastale saranno sempre nella misura fissa di 50,00 € ciascuna.

PUNTO N. 10

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

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

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

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa, e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

Abbiamo cercato sul mercato unità comparabili ai fini di poter procedere in tal senso (*Market Comparison Approach*).

Dall'indagine effettuata sono stati rilevati, per beni analoghi a quelli oggetto di stima, prezzi tra **Euro 1700 ad Euro 2000 al mq.**

Per determinare il più corretto valore di mercato si costruisce una scala dei prezzi nella quale compaiano i principali elementi che indipendentemente dal parametro prescelto possono rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto e quindi si individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro.

Caratteristiche Intrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
I1- Distribuzione e numero dei vani	15	6
I2- Funzionalità	10	4
I3- Vetustà	8	6
I4- Dotazione servizi interni	10	6
I5-Rifinitura	10	6
I6-Esposizione e Prospetto	7	4
I7- Dotazioni spazi esterni abitabili (giardini a piano, logge, terrazzi ecc.)	4	2
I7- Efficienza Energetica	5	2
Caratteristiche Estrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
E1- Zona di ubicazione	14	6
E2- Negozi e servizi in genere	9	5

E3- Parcheggio e traffico	8	4
Totale	100	51
MERITO SPECIFICO DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA 46%		

Sintesi del giudizio di valore

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

Parametro

Il parametro idoneo è costituito dalla superficie commerciale determinata dalla sommatoria della superficie lorda oltre alle superfici accessorie (costituite da terrazzi, cantine, soffitte, autorimesse, ripostigli esterni, resedi ecc.), rapportate alla sup. commerciale tramite rapporti mercantili codificati, come sopra riportata. (P.to 4 della relazione)

Quindi la:

Superficie commerciale mq 124,14

FORMULA

V = (Prezzo unitario minimo + mer. sp. x inter. prezzo) x parametro

Prezzo unitario minimo = € 1700,00

Intervallo prezzi = € 300,00

Merito specifico = 51%

Parametro = mq 124,14

Valore = € 230.031,00

Quindi l'intero valore per i beni oggetto di perizia viene stimato in

Immobile	Valore commerciale stimato €
Abitativo + Autorimessa	230.000,00 (Duecentotrentamila/00)

Valori OMI

Una seconda valutazione viene attuata utilizzando i valori dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

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

www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in €/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Risultato interrogazione valori OMI: Anno 2024 - Semestre 1 – Comune di Rignano Sull'Arno

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	3,5	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2400	L	4,5	6,4	L

Utilizzando tali valori e considerando lo stato di manutenzione, finitura e le dotazioni di superfici accessorie dalla forchetta dei prezzi unitari possiamo assumere euro 1800,00 a mq e quindi il valore complessivo per i beni oggetto di perizia risulta pari ad € 223.000,00.

Come si può notare i valori ottenuti, seguendo le due diverse metodologie risultano sostanzialmente in linea, si procede quindi ad attuare una media tra i due valori ottenuti che conduce ad un **valore di stima medio arrotondato pari a:**

Immobile	Valore commerciale stimato €
Abitativo + Autorimessa	226.000,00 (duecentoventiseimila/00)

Come già accennato occorre ora quantificare il costo dei lavori necessari per eliminare le opere abusive eseguite in quanto non sanabili e ripristinare quindi lo stato legittimo. Di seguito si fornisce una tabella di quantificazione dei relativi costi.

ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2024		INDIVIDUAZIONE COSTO OPERE DI RIPRISTINO			
Voce	Descrizione	Un. di misura	Quantità	Costo unitario	Costo Totale
1	Smontaggio finestre dell'ex terrazzo, movimentazione e trasporto	n.	3	100,00 €	300,00 €
2	Smontaggio radiatori e chiusura tubazioni a pari pavimento. Tracce sul pavimento per riportare la tubazione sul muro ricostruito. Muratura delle staffe e posa elementi radianti prima smontati. Ripristino pavimento in cotto. Compreso ogni onere	n.	1	2 246,40 €	2 246,40 €
3	Smontaggio delle listre in pietra serena dei davanzali delle attuali finestre. Demolizione dei parapetti in muratura. Con calo, carico e trasporto alla pubblica discarica del materiale di risulta. Compreso oneri di discarica. Riprese della muratura. Posa in opera di pietre serene precedentemente smontate. Compreso ogni onere.	A corpo	1	2 173,60 €	2 173,60 €
4	Realizzazione di tamponatura tra locale soffitta e terrazzo eseguita in laterizio poroton spessore cm 15, murato a malta di cemento. Posa in opera e fornitura di listra in pietra serena. Intonaco a civile su due lati. Tinteggiatura	A corpo	1	1 700,00 €	1 700,00 €
5	Fornitura e posa in opera di porte finestra in legno (dimensioni 1,40x1,75) di pino. Telaio 75 mm, vetrocamera ecc. Persiana alla viareggina in analogia a quelle esistenti compreso montaggio	A corpo	1	2 230,00 €	2 230,00 €
6	Fornitura e posa in opera di ringhiera in ferro a disegno semplice n. 2 sporti di circa ml.	A corpo	1	640,00 €	640,00 €
7	Oneri di cantiere e sicurezza				650,00 €
				Totale	9 940,00 €
8	IVA				994,00 €
				TOTALE	10 934,00 €

Ai costi occorrenti per il ripristino vanno aggiunti gli oneri professionali riguardanti le segnalazioni per il ripristino, i costi per il CSE, oltre quelli per la redazione della nuova planimetria catastale e relativo docfa, che possono essere quantificati in circa Euro 1900,00.

Quindi, riepilogando, la valutazione del bene al netto delle sopra riportate spese è pari a

€ 213.000,00 (duecentotredicimila/00)

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

e-mail: a.andreoni@andreoniassociati.it

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

PUNTO 11

"indicare il prezzo base d'asta (omissis)...

Nella normale pratica estimativa tale valore è da ritenersi congruo per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali un diverso tipo di commercializzazione, il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare.

Nel caso specifico, viste tali condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione di circa il 10% rispetto al valore di mercato ricavato. A questo, secondo lo scrivente è da aggiungere il fatto che probabilmente per entrare in possesso del medesimo si debba superare le difficoltà legate all'esistenza della separazione giudiziale che assegna il bene al coniuge dell'esecutata anche se non trascritta. Di ciò, in ogni caso lasciamo alla considerazione all'mo sig.re giudice.

Quindi secondo lo scrivente, in questa situazione di incertezza, occorre aggiungere alla percentuale predetta un ulteriore 5% e quindi il prezzo a base di asta è pari ad

€ 181.000,00 (Centottantunomila/00)

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

PUNTO N. 12

"precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per 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 "

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 97 - 2024

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero 35, 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

email: a.andreoni@andreoniassociati.it

L'immobile non presenta elementi sostanziali che lo possano rendere inappetibile sul mercato, viene pignorato per la quota di 1/1 della proprietà, e, per sua natura, non è da considerarsi divisibile.

PUNTO N. 13

"effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)"

I beni costituiscono un unico lotto.

Nell'abitazione risultano residenti il [REDACTED], in virtù della sentenza di separazione giudiziale che gli assegna il bene.

Giuridicamente, come già spiegato, i beni sono da ritenersi liberi in quanto la sentenza giudiziale non risulta ad oggi trascritta.

Lotto	Immobile	Prezzo base d'asta	Stato
Lotto n. 1	Abitazione + autorimessa	181.000,00	Libero ai fini della vendita

Il sottoscritto CTU Geom. Andrea Andreoni ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze li 16 giugno 2025

Il C.T.U.

Geom. Andrea Andreoni



APPENDICE

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1: Raccomandate A/R comunicazione data e ora sopralluogo

ALLEGATO 2: Planimetria e visura catastale immobile

ALLEGATO 3: Nota atto di pignoramento

ALLEGATO 4: Mail Amministratore condominiale

ALLEGATO 5: Planimetria immobile

ALLEGATO 6: Documentazioni fotografica

ALLEGATO 7: Riassunto lotto

ALLEGATO 8: Provenienza e sentenza di separazione