

RELAZIONE EPURATA DAI DATI SENSIBILI SULLA PRIVACY
(informativa per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003 - **codice privacy-**)

Andrea cinquini, geometra
via Empolese, 224 - 50059 Vinci FI -
iscritto collegio geometri Firenze n.5810

<< TRIBUNALE DI FIRENZE >>

terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari -

n. 1 DEBITORE ESECUTATO - persona fisica -

n. 1 CREDITORE PROCEDENTE - persona giuridica -

Procedimento n. **364 / 22** R.G.

All'atto del pignoramento immobiliare, notificato in data 28 ottobre 2022, trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 21.12.2022 ai numeri 8711 di registro particolare e 11674 di registro generale, promosso da Banca CAMBIANO 1884 spa, con sede legale in - 50132 - Firenze, v.le A. Gramsci 34 cf e p.iva 02599341209, rappresentata e difesa dallo Studio Legale Avvocato Lucia Mori in - 50051 - Castelfiorentino, p.zza A. Gramsci, 67; contro il debitore esecutato, quale parte terza datrice di ipoteca e contro la società [REDACTED] Snc con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], quale debitore non datore, sulla proprietà dell'intero bene e sue pertinenze.

PROVENIENZA DEL BENE:

All'attuale proprietà il bene è pervenuto in data 24.03.1990 con atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto Castagna, in Firenze, al numero di repertorio 25717 e 6564 di fascicolo, registrato a Firenze il 05.04.1990 al n. 2725 e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 07.04.1990 al numero 1629 di registro particolare e 2208 di registro generale. In detto atto è rappresentato che il debitore esecutato risulta in comunione dei beni, ma questo *"espressamente riconosce che i beni come sopra acquistati dalla propria moglie hanno carattere personale, ai sensi della lettera - f - dell'articolo 179 C.C. in quanto trattasi di beni acquistati con parte della liquidazione ricevuta a titolo di fine rapporto lavorativo e pertanto i beni stessi sono esclusi dalla comunione legale."*

Si attesta che ubicazione e confini corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre i dati catastali, privi di voltura, non risultano correttamente rappresentati alla proprietà esecutata. Il titolo di provenienza (ventennale) è stato prodotto in data 25.01.23 dal dr.Luca Livi, Notaio in Bagno a Ripoli (FI).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Il lotto descritto risulta individuato all'interno di un edificio pluripiano, sprovvisto di ascensore, posto nell'isolato urbano, con tipologia plurifamiliare, non costituito formalmente in condominio, che presenta un impianto planimetrico di forma regolare, posto interamente a piano primo e raggiungibile dalla pubblica via Timignano, 12, interno 2, mediante passaggio da resede su fronte, a comune con altra proprietà. Tale fabbricato è stato realizzato con una struttura mista in opera, tamponamenti e solai latero-cementizi, intonaco tradizionale canali di gronda e discendenti in rame a vista con sviluppo semitondo, copertura a falde inclinate e manto in laterizio, aperture finestrate provviste di persiane in legno. Si tratta di un fabbricato caratterizzato dalla storicizzazione degli interventi e nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive che abbisogna di interventi nel breve-medio periodo.



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

- **Lotto UNICO:** comune di Castelfiorentino, provincia di Firenze, via Timignano, 12, interno 2.

DATI CATASTALI :

Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Castelfiorentino, non correttamente rappresentati alla proprietà esecutata in quanto, ad oggi, il bene appare intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ed

è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 44, part. 119, sub 18, piano primo, cat. A\3, classe 1°, vani 2, rendita € 134,28.

A seguito di denuncia di variazione del 21/11/1985 in atti dal 08/05/1997 classamento-istanza sollecito accertamento 1133/88 (n. 64404/1985) - identificazione precedente al Catasto Fabbricati nel foglio 44 particella 119A (derivante da frazionamento del 21/11/1985 in atti dal 09/10/1987 (n. 64403/1985) ex particella 119 subalterno 8.

CONFINI

Proprietà [REDACTED] stessa proprietà, spazi condominiali, s.s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE :

In relazione alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di esposizione, l'appartamento è composto da due locali distribuiti interamente al piano primo, con soffitto voltato nel primo locale che comporta un'altezza minima pari a circa 2,72 mt ed una massima, in chiave, di circa 3,27 mt; il secondo locale presenta altezza costante pari a circa 3,17. Detti locali si raggiungono da ingresso esclusivo posto sul disimpegno, a comune, del collegamento verticale del piano primo; più precisamente la porta a fronte per chi sale le scale. La distribuzione interna dei locali, su di un unico livello, caratterizzata dall'assenza di locali bagno/w.c., è composta da ingresso su cucina-pranzo dal quale si accede ad una camera e, dirimpetto a questa, ad una porta dalla quale è possibile avere accesso a locali della stessa proprietà, ma non oggetto di esecuzione. Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di marcata vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- I pavimenti sono realizzati in gres di colori chiari delle dimensioni di cm 40x40, finiti con battiscopa dello stesso materiale;

- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti, con intonaco tradizionale tinteggiato a colori chiari.

- Il rivestimento della parete si trova nella zona cottura, con piastrelle di varie tonalità e formati in materiale di gres ceramico.

- Infissi esterni in legno e vetro tradizionale, provviste di persiane in legno; bussole interne in legno tamburato.

- L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce a soffitto, sono presenti prese di impianto TV. Tale impianto non risulta avere proprio contatore autonomo ma risulta allacciato a contatore della solita proprietà non oggetto del presente procedimento.

- Impianto di riscaldamento e ACS composto da terminali di emissione del tipo termosifone e termostato di ambiente, alimentato con generatore del tipo caldaia a gas posta in un locale sito a piano terra del fabbricato condominiale della solita proprietà non oggetto della presente procedura. Detto impianto non risulta avere proprio contatore autonomo ma risulta allacciato a contatore della solita proprietà non oggetto del presente procedimento.



-Approvvigionamento idrico e di scarico risultano presenti. In ordine all'approvvigionamento idrico questo non risulta avere proprio contatore autonomo ma risulta allacciato a contatore della solita proprietà non oggetto del presente procedimento.

Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare sufficientemente illuminato ma gode di affaccio delle superfici finestrate da un solo lato.

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' :

Il lotto descritto risulta individuato all'interno di un edificio pluripiano, sprovvisto di ascensore, posto in un isolato urbano prossimo al centro cittadino, con tipologia plurifamiliare, non costituito formalmente in condominio, che presenta un impianto planimetrico di forma regolare, posto interamente a piano primo e raggiungibile dalla pubblica via Timignano, 12, interno 3, mediante passaggio da resede su fronte, a comune con altra proprietà. Si tratta di un fabbricato caratterizzato dalla storicizzazione degli interventi e nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive che abbisogna di interventi nel breve-medio periodo.

VALUTAZIONE :

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto nel modo seguente:

- Appartamento per civile abitazione di tipo economico:
sup. utile lorda di circa mq 34,00 x € 850 / mq =
€ 28.900 valore di mercato

Preso atto che, allo stato attuale, la situazione impiantistica generale dell'abitazione eseguita dovrà essere oggetto di opere atte a restituire la piena funzionalità e autonomia dell'UIU stessa, devono essere decurtate le spese necessarie, stimate dallo scrivente, come di seguito riportate, ponendo tali oneri a carico dell'acquirente.

Pertanto il prezzo a base d'asta si ottiene nel modo seguente:

$$(\text{€ } 28.900 \times 85\%) = \text{€ } 24.565$$

- Preso atto inoltre che devono essere decurtate le spese stimate in € 653, necessarie per regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie presenti, già descritte al precedente punto 9, e l'aggiornamento catastale stimato in € 300; il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato complessivo gli importi sopra richiamati, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di restituire all'UIU oggetto della presente la legittimità urbanistica e edilizia.

$$\text{€ } 24.565 - (\text{€ } 653 + \text{€ } 300) =$$

$$\text{€ } 23.612 \quad \text{- PREZZO A BASE D'ASTA}$$

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie, il periodo recessivo del mercato immobiliare, constatato inoltre che l'immobile risulta attualmente occupato, come da certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

$$\text{€ } 23.612 \times 90\% = \text{€ } 21.250,80 \text{ che arrotonda,}$$

€ 21.250 PREZZO BASE D'ASTA EPURATO

L'atto di pignoramento è stato eseguito sulla proprietà dell'intero bene e sue pertinenze, in piena proprietà al debitore esecutato

Si precisa che la vendita dei beni in oggetto, in quanto proprietà di persona fisica, sarà soggetto ad imposta di registro.



ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'
DELLA U.I.U. :

La costruzione dell'edificio in oggetto nella sua originaria consistenza è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967, successivamente l'immobile descritto è stato interessato dai seguenti procedimenti edilizi:
Per alcune difformità e frazionamento di una unità immobiliare con la creazione di due unità abitative, è stata presentata domanda di condono, in data 06.12.1985 al n. 14339, per ottenere la sanatoria prevista dall'articolo 35, della legge n. 47/85 e s.m.i. per la quale è stata pagata l'intera somma a titolo di oblazione e rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 29.07.1991 al n. 239/1988/1. Allo stato attuale l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere interessata da alcune opere in difformità, che riguardano l'apertura di una porta alla quale si accede ad un bagno della stessa proprietà, ma non oggetto della presente esecuzione.

Ciò premesso, il CTU, vista l'attuale condizione degli illeciti edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene del debitore esecutato, rilevati e restituiti graficamente, debitamente quotato e completo delle destinazioni dei locali, superfici degli stessi ed altezze e valutata la possibilità di porre la rimessa in pristino e dunque sanare le opere difformi ai sensi di legge, attesta la NON CORRISPONDENZA dei beni sopra descritti. Non sono pertanto verificati i disposti di legge 47/85, 724/94, s.m.i. In questa sede è stato comunque possibile individuare e stimare, in modo analitico, le opere e le relative spese occorrenti alla rimessa in pristino da porre a carico degli acquirenti.

Il CTU incaricato, geom. Andrea Cinquini

li, 19.07.2023

