<< TRIBUNALE DI FIRENZE >>

Terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

procedimento n. 199 / 25 R.G.

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento esecutivo promosso da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a., con sede legale in - 00157 - Roma, viale Altiero Spinelli 30, cf e p.iva 09339391006, non in proprio ma in nome e per conto di VELA OBG srl, con sede in Conegliano Veneto (TV), via Alfieri 1, cf e p.iva 04514090267, rappresentata e difesa dallo Studio Legale dell'Avv. Sandro Barcali di Firenze, via Pellicceria 8, cod. fisc. BRC SDR 49H26 D612K, contro i Sigg. [redacted], nato a Fucecchio il [redacted] cod. fisc [redacted] e [redacted] nata a Iasi (Romania [redacted] cod. fisc. [redacted] entrambi residenti in (50054) Fucecchio, via P. Togliatti, 7; in carico all'Il.ma Giudice, dott.ssa Patrizia Pompei.

Il sottoscritto Geometra Andrea Cinquini, nato a Firenze il 09.07.1987 e residente a Empoli in via R. Sanzio, 104, con studio professionale in Vinci, via Empolese, 224 - iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Firenze al n. 5810/16, e Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al num. 9698 - c.f. CNQ NDR 87L09 D612G e p.iva 06562720489 - in data 23.06.25 è stato nominato consulente tecnico per la stima degli immobili e previo giuramento di rito, eseguito, in pari data, con metodo informatico al portale "Giustizia" - processo civile telematico - gli è stato dato incarico di procedere a:

- Esaminare i documenti depositati, ex art. 567 c.p.c. - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari - pag. 2
- Effettuare informazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode con comunicazione di data e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali; pag. 3
- Articolare risposte ai seguenti quesiti:

1 Identificazione del bene oggetto del pignoramento, precisandone confini, dati catastali e corrispondenza di questi a quelli indicati nel pignoramento pag. 3

e per il quale si specificano i titoli di proprietà o di altro diritto reale.

2 Descrizione dei beni; pag. 5

3 Estremi dell'atto di pignoramento con indicazione del diritto reale. pag. 6

4 Estremi dell'atto di provenienza pag. 7

5 Stato di possesso dell'immobile; pag. 7

6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente; pag. 7

7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente; pag. 8

8 Spese straordinarie ed eventuali spese fisse di gestione, di manutenzione dell'immobile e straordinarie, spese condominiali pag. 9

9 Verifica regolarità edilizia e urbanistica pag. 9

10 Valore stimato dell'immobile: valore di mercato, indicazione criterio di stima. pag.10

11 Prezzo a base d'asta pag.13

12 Valore stimato dell'immobile in caso di quota o bene indiviso. pag.13

12bis Distinguo di valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati pag.13

12ter Regime impositivo della vendita; pag.14

13 Tabella riepilogativa allegata.

Atto del pignoramento immobiliare, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze, in data 03.06.2025, al numero di repertorio 5651 e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 09.06.2025 ai numeri 8271 di registro particolare e 11718 di registro generale, promosso da Banca BNL spa, non in proprio ma in nome e per conto di VELA OBG srl, con sede in Conegliano Veneto (TV), via Alfieri 1, cf e p.iva 04514090267, rappresentata e difesa dallo Studio Legale dell'Avv. Sandro Barcali di Firenze, via Pellicceria 8, contro i Sigg. [redacted] nato a Fucecchio il [redacted] cod. fisc. [redacted] e [redacted] nata a Iasi (Romania) [redacted] cod. fisc. [redacted] entrambi residenti in (50054) Fucecchio, via [redacted] er l'intera piena proprietà e sue pertinenze.

Restando, ad oggi, pendenti le istanze prodotte dal creditore, questo CTU, già esaminati i documenti depositati, ex art. 567 c.p.c., con metodo informatico di visura al portale "Giustizia" - *processo civile telematico -,* ha ritenuto di procedere alle operazioni peritali, dando seguito alla comunicazione inviata ai debitori esecutati, rispettivamente al Sig. [redacted] con [redacted] d alla Sig.ra [redacted] con [redacted] presso l'indirizzo comune indicato nel pignoramento: (50054) Fucecchio, via [redacted]

Tale comunicazione, munita, in allegato, del foglio notizie per la parte esecutata predisposto dal Tribunale, è stata inoltrata, in pari data per conoscenza, al legale rappresentante del creditore procedente ed all'istituto Is.Ve.G. srl, all'attenzione del custode nominato. (all. n. 1)

Alla data e ora fissati, giovedì 24 luglio 2025, ore 11,00, mi sono recato presso i luoghi di causa e assieme al custode Is.Ve.G. nominato, Geom. Marco Boddi, abbiamo potuto procedere al sopraluogo che si è regolarmente svolto alla presenza della Sig.ra [redacted] con [redacted] (all. n. 3), residente, assieme al Sig. [redacted] entrambi debitori esecutati, con i loro due figli minori ed alla Sig.ra Vera LATINI, presso l'immobile oggetto di causa.

Espletate, quindi, le ricognizioni di sopraluogo descritte, abbiamo constatato quanto di seguito riportato: (all. nn. 2 e 3)

1 Identificazione del bene:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta porzione di più ampio fabbricato condominiale, costituito formalmente in condominio. Tale fabbricato, composto da quattro piani fuori terra, è costituito da unità immobiliari attualmente destinate a residenza, oltre cantine e autorimesse ad uso esclusivo poste a piano seminterrato e terra con relative pertinenze, accessori e diritti a comune.

L'intero edificio è stato realizzato in una zona di recente espansione, con una struttura mista in opera, tamponamenti e solai latero-cementizi, intonaco tradizionale, canali di gronda e discendenti, copertura piana, aperture finestrate dotate di avvolgibili. Si tratta di un fabbricato caratterizzato da interventi eseguiti nella seconda metà del 1965 e nel suo

complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive ordinarie.

Il fabbricato è accessibile direttamente, mediante portoncino condominiale, da via P. Togliatti al nc. 7, dal disimpegno a comune, attraverso collegamento verticale, servito da ascensore, si raggiunge il pianerottolo di distribuzione del piano terzo dal quale si accede, attraverso portoncino di ingresso in legno, all'UIU oggetto della presente. Considerate le caratteristiche del compendio pignorato allo stato attuale, una migliore valorizzazione del bene staggito appare la stima per lotto unico, così come contenuto nella raccomandazione riportata nel disciplinare di incarico stesso al punto E) …"si comprenda nella stima l'abitazione principale e box o cantina in un solo lotto"... Pertanto l'intero cespite, comprensivo di cantine e autorimessa, facenti parte del condominio descritto, costituito da unità immobiliari destinate a residenza oltre cantine e autorimesse ad uso esclusivo poste a piano seminterrato e terra con relative pertinenze, accessori e diritti a comune, vengono di seguito identificati catastalmente e descritti nel lotto unico che segue.

- Lotto Unico:

ubicazione: comune di Fucecchio, provincia di Firenze, via P. Togliatti, 7.

- dati catastali appartamento con una cantina: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Fucecchio, correttamente rappresentato ai proprietari esecutati nella quota di un mezzo ciascuno, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 63, part. 217, sub 12, piano seminterrato (cantina) e terzo (appartamento), cat. A\2, classe 2°, vani 6, rendita € 433,82.

confini: Propriet [redacted] spazi condominiali, s.s.a.

- dati catastali 1° cantina: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Fucecchio, correttamente rappresentato ai proprietari esecutati nella quota di un mezzo ciascuno, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 63, part. 217, sub 22, piano seminterrato (cantina), cat. C\2, classe 4°, superficie 9 mq, rendita € 21,38.

confini: Proprietà [redacted] spazi condominiali, s.s.a.

- dati catastali 2° cantina adibita a sgombero: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Fucecchio, correttamente rappresentato ai proprietari esecutati nella quota di un mezzo ciascuno, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 63, part. 217, sub 23, piano seminterrato (cantina), cat. C\2, classe 4°, superficie 6 mq, rendita € 14,25.

confini: Proprietà [redacted] spazi condominiali, s.s.a.

- dati catastali autorimessa: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Fucecchio, correttamente rappresentato ai proprietari esecutati nella quota di un mezzo ciascuno, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 63, part. 125, sub 3, piano terra (autorimessa), cat. C\6, classe 4°, superficie 12 mq, rendita € 30,99.

confini: Proprietà [redacted] spazi condominiali, s.s.a.

2 Descrizione del bene:

- appartamento con una cantina (sub. 12): In relazione alle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di esposizione, l'appartamento è composto da locali distribuiti interamente al piano terzo di altezza costante pari a circa mt. 2,91. La distribuzione interna dei locali risulta così definita: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e due terrazze. E' annessa, quale pertinenza in proprietà esclusiva, una modesta cantina a piano seminterrato delle dimensioni di circa mq 4,77. Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di ordinaria vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- I pavimenti, ad esclusione del servizio igienico, sono realizzati in gres ceramico a effetto legno, finiti con battiscopa dello stesso materiale;

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

- Il pavimento e rivestimento presente nel bagno è realizzato con piastrelle in materiale di gres ceramico di vario formato e coloritura;

- Infissi esterni in PVC in toni chiari provvisti di avvolgibili, bussole interne in legno tamburato ed una provvista di vetro. Si fa presente che la porta di ingresso all'appartamento risulta anch'essa in legno priva di blindatura.

- L’impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce, sono presenti prese di impianto TV.

- Impianto di riscaldamento e ACS composto da terminali di emissione “solo calore” ad aria e termosifone presente nel servizio igienico. Tali impianto risulta alimentato con generatore del tipo caldaia a gas-metano posto nel servizio igienico stesso.

- Risultano presenti le utenze di acqua, luce e gas oltre che gli scarichi domestici.

- Nel modesto locale adibito a cantina presente nel seminterrato alla quale si accede da disimpegno a comune, provvisto di modesta apertura finestrata, risulta presente l’utenza elettrica.

Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell’esposizione dell’edificio l’appartamento appare sufficientemente areato e illuminato.

(all. n. 4 - foto pag nn. 1, 2, 3).

- cantina n. 1 (sub 22): Il modesto locale adibito a cantina, della superficie pari a circa mq 9,20, alla quale si accede da spazio a comune nel seminterrato, è provvisto di utenza elettrica, ma privo di aperture finestrate ed è rifinito con intonaco tradizionale tinteggiato in colori chiari di marcata vetustà. (all. n. 4 - foto pag nn. 4 e 5).

- cantina n. 2 adibita a sgombero (sub 23): Il modesto locale adibito a sgombero, della superficie pari a circa mq 5,09, alla quale si accede da spazio a comune nel seminterrato è provvisto di apertura finestrata e di utenza elettrica ed è rifinito con intonaco tradizionale tinteggiato in colori chiari di marcata vetustà. (all. n. 4 - foto pag nn. 4 e 5).

- autorimessa (sub 3): Locale adibito ad autorimessa delle dimensioni pari a circa mq 11,60, sprovvisto di aperture finestrate e posto in corpo staccato rispetto all’edificio principale avente accesso da via P. Togliatti attraverso corte condominiale. (all. n. 4 - foto pag n. 5).

3 Estremi dell’atto di pignoramento con indicazione del diritto reale.

Atto del pignoramento immobiliare, eseguito dall’Ufficiale Giudiziario di Firenze, in data 03.06.2025, al numero di repertorio 5651 e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 09.06.2025 ai numeri 8271 di registro particolare e 11718 di registro generale, promosso da Banca BNL spa, non in proprio ma in nome e per conto di VELA OBG srl, con sede in Conegliano Veneto (TV), via Alfieri 1, cf

e p.iva 04514090267, contro i Sigg. [redacted] nato a Fucecchio il [redacted] cod. fisc. [redacted] e [redacted] nata a Iasi (Romania) [redacted] cod. fisc. [redacted] entrambi residenti in (50054) Fucecchio, via [redacted] per l'intera piena proprietà e sue pertinenze, stante la quota rispettiva pari al 50% ciascuno.

4 Estremi dell'atto di provenienza

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti alla Sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di un mezzo ciascuno in piena proprietà con atto di compravendita ai rogiti Notaio Ugo De Crescenzo del 26.04.13, rep. 128233, racc. 11628, trascritto all'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Pisa, in data 02.05.13 al n. 6413 di registro generale ad al n. 4416 di registro particolare. Si attesta che ubicazione, dati catastali e confini corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre il titolo di provenienza (ventennale) è stato prodotto in data 18.06.25 dal dr. Francesco Casalini, Notaio in Bologna. (all. n. 5)

5 Stato di possesso dell'immobile:

Le unità immobiliari in oggetto, come risultano dal sopraluogo effettuato, dalle informazioni reperite sul posto e dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal comune di Fucecchio in data 28.08.25 sono, attualmente, residenza dei Sigg. [redacted] e [redacted] e dei loro figli minori: [redacted] ed ancora della Sig.ra [redacted] Si indica perciò che, allo stato, l'immobile risulta occupato dalla famiglia dei soggetti esecutati, composta da due figli, entrambi non ancora maggiorenni e dalla Sig.ra [redacted] (all. n. 6)

6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

- Alla data odierna presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze non sono presenti sequestri o trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente
- In data odierna, presso il comune di Fucecchio, ufficio tributi, non si è potuto accertare eventuali formalità di natura fiscale gravanti sul bene, perché ritenuti dati sensibili per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003 e s.m.i..

La variante al Regolamento Urbanistico, anticipatrice del Piano Operativo Comunale, approvato con delibera c.c. n. 16/2024 del 02.04.24 conferma la zona nell'UTOE *3,* classificandola nel modo seguente: "Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato contenuto all'art..82 delle NTA del RUC: "*Comprende tessuti ad impianto di datazione prevalentemente recente (con edilizia dal 1960 ad oggi), caratterizzati per la presenza di isolati aperti, o da edificazione compatta ma con elementi di discontinuità, con limitate relazioni strada-edificio, edifici isolati in aree non sature e con aree pertinenziali libere"…,* Nelle Zone B1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *a) residenziale; b) artigianale; c) commerciale di vicinato; d) pubblici esercizi; e) direzionale; f) di servizio.* Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo3. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.– (Sistemi insediativi art. 15 RUC) – aree tutelate per legge, zone gravate da usi civici, lettera (h usi civici). (all. n. 7)

Oltre a ciò, l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il cespite in oggetto non è sottoposto ai vincoli di cui alla L. 1089/39 – D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale, ma è sottoposto dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piana Paesaggistico alla tutela, indicando l'area sottoposta a usi civici. Gli interventi in queste aree sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dal PIT.

- L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto per atto di compravendita all'attuale proprietario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessori e pertinenze, usi, convenzioni urbanistiche attualmente vigenti e trascritte, diritti e servitù, attive e passive come per legge. In particolare l'immobile oggetto della presente è costituito in condominio, caratterizzato dalla presenza di diverse UIU le quali vantano dunque una comunione forzosa, perpetua e indivisibile sulle parti comuni dell'intero edificio.

7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente e dovranno essere cancellati a carico della procedura;

- Iscrizione contro presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Firenze, conservatoria dei registri immobiliari, del 02.05.2013, ai nn. 6419 / 1020, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo sull'intera proprietà e sue pertinenze in conto ai Sigg.

[redacted] per la quota di un mezzo in piena proprietà e [redacted] per la quota di un mezzo in piena proprietà, a favore di BNL spa.

- Trascrizione contro trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 09.06.2025 ai numeri 11718 / 8271, a seguito di verbale pignoramento immobili, ufficiale giudiziario di Firenze del 03.06.25 n. 5651 sull'intera proprietà e sue pertinenze, a favore VELA OBG srl.

8 Spese straordinarie ed eventuali spese fisse di gestione, di manutenzione dell'immobile e straordinarie, spese condominiali.

All'attualità, sentito l'amministratore di condominio, geom. [redacted]i di Fucecchio, i debiti per spese condominiali, ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., hanno il seguente importo: "La quota a carico dell'intera proprietà [redacted] in base alle spese ordinarie di cui all'ultimo bilancio preventivo ammontano a € 669,26. L'importo del debito accumulato è ad oggi pari a € 1.716,16 per il quale il condominio ha dato corso alle procedure legali necessarie per il recupero. Inoltre il condomio non ha attualmente deliberato alcune spesa per lavori straordinari." (all. n. 8)

9 Verifica regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione dell'edificio in oggetto nella sua originaria consistenza è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967, esattamente con Autorizzazione n. 266, prot. 16219 del 03.11.1965 con certificata abitabilità del 08.07.1966. Successivamente l'immobile descritto è stato interessato dal seguente procedimento edilizio: richiesta di attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 140 lrT n.1/2005, in data 05.11.2011 a seguito della quale è stata rilasciata attestazione di conformità in data 29.03.2012 al n. 271/PE/2011. (all. n. 7)

Allo stato attuale l'unità immobiliare residenziale risulta essere interessata da alcune opere in difformità che riguardano l'ampliamento del vano cucina con la relativa soppressione del modesto vano ad uso ripostiglio. Inoltre risultano presenti lievi differenze metriche rispetto al titolo di legittimazione che rientrano nelle disposizioni previste nell'art. 34 bis Testo Unico Edilizia in ordine alle tolleranze e rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile.

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 (all. n. 8), 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.
(all. n. 9)

10 Valore stimato dell'immobile: valore di mercato, indicazione criterio di stima

Il criterio di stima, inteso come modello di valutazione logica da seguire per lo svolgimento della perizia, ha una validità generale che ammette diversi modi di soluzione, ovvero diversi procedimenti di stima. Per un medesimo criterio di stima esistono molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene, alle informazioni disponibili, alla destinazione attuale e/o futura, etc. Nel caso in questione per quanto attiene l'immobile a destinazione residenziale, si ritiene di procedere utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo in modo da ottenere una valutazione, per unità di superficie, mediamente il confronto dei beni in oggetto con immobili ordinariamente consimili e trattati in zona; il parametro utilizzato è la superficie utile lorda, cioè al lordo delle murature perimetrali esterne. Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, si è potuto riscontare che, nel medio periodo trascorso i prezzi delle abitazioni in Toscana, anche nelle zone periferiche al capoluogo, hanno fatto registrare un forte aumento a causa della domanda sempre più crescente perché, da un lato spesso indotta dalla ricerca del bene *"rifugio di capitali da investimento"*, mentre, dall'altro, per la forte carenza di investimenti sociali sul bene casa. Nell'ultimo decennio la crisi del mercato immobiliare ha indotto un brusca frenata alla speculazione indicando tempi almeno di medio se non lungo periodo per una ripresa delle quotazioni. Inoltre, quale verifica ulteriore dei valori di mercato attribuibili al bene si è fatto ricorso a mercuriali pubblicati, riferiti al secondo semestre 2024, che determinano valori modali di zona. Ulteriormente si è provveduto ad accertare, presso Agenzie immobiliari del comune di riferimento il valore all'ordinarietà di beni consimili, trattati in zona. Ad oggi, dunque, i prezzi nel comune di Fucecchio, riferiti

alla superficie lorda (SUL) sulla base di quotazioni correnti, per beni con caratteristiche analoghe, ordinariamente consimili ubicati nella zona di riferimento sono così stimati:

- Abitazioni civili: € 950 / 1.400.
- Box auto: € 550 / 800

Nel processo estimativo descritto occorre valutare con attenzione i limiti imposti dallo strumento urbanistico locale, considerare la presenza o meno di mezzi di pubblico trasporto, oltreché delle urbanizzazioni primarie. I prezzi unitari a mq variano comunque in funzione della zona urbana, della disposizione degli ambienti, della funzionalità e vetustà degli impianti, dello stato di manutenzione, della grandezza totale delle unità immobiliari considerate e delle loro dotazioni. Pertanto, in base a quanto sopra esposto, nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Ubicazione e grado di commerciabilità:

Il lotto descritto risulta individuato all'interno di un edificio pluripiano, provvisto di ascensore, posto in un isolato urbano relativamente prossimo al centro cittadino, con tipologia residenziale plurifamiliare, costituito formalmente in condominio, che presenta un impianto planimetrico di forma regolare. L'UIU residenziale è posta interamente a piano terzo ed è provvista di alcuni vani accessori ad uso esclusivo è inoltre presente un locale ad uso autorimessa. Tutto il compendio è caratterizzato dalle relative pertinenze, accessori e diritti a comune. L'intero edificio è stato realizzato in una zona ad impianto di datazione prevalentemente recente (con edilizia dal 1960 ad oggi), caratterizzato per la presenza di isolati aperti, o da edificazione compatta e nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive ordinarie.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, applicando alla valutazione dell'immobile la prassi contenuta nelle indicazioni del calcolo della superficie commerciale secondo uno standard condiviso, che tiene conto del calcolo della superficie commerciale quale somma delle superfici ponderate ragguagliate al loro "peso" sul mercato. Secondo la definizione riportata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: "*Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile".*

Di seguito, le tabelle che elencano le percentuali delle superfici che concorrono al calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a seconda del tipo di ambiente:

- SCV dell'abitazione principale, piano 3°, destinata a civile abitazione, 100%.
- Logge e terrazzi a destinazione pertinenziale della civile abitazione, riduzione del 75%: Pertinenze esclusive di ornamento all'UIU.
- SCV cantine seminterrate a destinazione pertinenziale esclusiva a servizio dell'UIU non comunicante direttamente con i vani principali dell'abitazione, con accesso indipendente ed esterno all'UIU stessa, riduzione del 70%:
- SCV autorimessa con accesso a piano seminterrato, 100%

Destinazione d'uso	€/mq	mq	%	Superficie ragguagliata	Valore €
SCV dell'abitazione a piano 3° destinata a civile abitazione	1.100	114,00	1,00	114,00	125.400
Terrazzi a destinazione pertinenziale della civile abitazione		4,70	25	1,175	1.293
SCV locali a destinazione pertinenziale della civile abitazione		22,35	30	6,705	7.376
SCV autorimessa	650	12,20	1,00	12,20	7.930
sommano				134,08	141.999

- Lotto unico :

- sup. commerciale vendibile pari a € 141.999 valore di mercato

11 Prezzo a base d'asta

- Preso atto che, allo stato attuale, l'appartamento risulta essere interessato da alcune opere in difformità, che riguardano l'ampliamento del vano cucina con la relativa soppressione del modesto vano ad uso ripostiglio, in questa sede è stato comunque possibile individuare e stimare, in modo analitico, le opere e le relative spese occorrenti alla rimessa in pristino dei luoghi, contabilizzate in € 2.363 da porre a carico degli acquirenti. (all. n. 10) Inoltre risultano presenti lievi differenze metriche rispetto al titolo di legittimazione che rientrano nelle disposizioni previste nell'art. 34 bis Testo Unico Edilizia

in ordine alle tolleranze e rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile, (esecuzione pratiche tecniche, catastali, etc.). Occorre dunque decurtare il valore delle prestazioni tecniche necessarie a tale dimostrazione ponendole, anch'esse, a carico degli acquirenti, che si quantificano in € 1.500 onnicomprensive di onorari, spese e accessori di legge.

€ 141.999 – (2.363 + 1.500) = € 138.136

- Inoltre vanno detratte le quote per debiti condominiali, alla data odierna, relative al bene staggito, pari a € 1.716,16 da porre a carico degli acquirenti. Pertanto il prezzo a base d'asta si ottiene nel modo seguente:

€ (138.136 – 1.716,16) = € 136.419,84 - 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%:

€ 136.419,84 x 90% = € 122.777,85, arrotonda **€ 122.800 PREZZO BASE D'ASTA EPURATO**

12 Valore stimato dell'immobile in caso di quota o bene indiviso.

L'atto di pignoramento è stato eseguito sulla proprietà dell'intero bene.

12bis Distinguo di valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati

Al fine di distinguere il valore ai fini fiscali si precisa che, per le caratteristiche del bene, il compendio pignorato è formato dalle seguenti parti:

- Lotto unico, locali in proprietà esclusiva dei soggetti esecutati.

12ter Regime impositivo della vendita;

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

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obbiettività il mandato affidatomi ed aver così risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

lì, 22.09.2025 Andrea Cinquini, geometra - consulente tecnico d'ufficio.

Allegati:

1 Comunicazioni inizio operazioni peritali

2 Verbali e doc. avvenuto sopralluogo, informativa debitore

3 Documento debitore esecutato

4 Relazione fotografica

5 Titolo di provenienza

6 Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia

7 Verifica regolarità urbanistico–edilizia: PLN catastali, accesso pratiche edilizie: (art 12, comma 1, tabella annessa al DM 30/05/02)

8 Rilievo, restituzione grafica: (art 12, comma 2, tabella annessa al DM 30/05/02)

9 Progetto e computo metrico per opere di adeguamento e regolarizzazione edilizia: ai sensi dell'art 11 della tabella annessa al DM 30/05/02)

10 Ricevuta dell'invio all'esecutato di copia dell'elaborato peritale

B - Copia epurata dei dati sensibili sulla privacy;

C - Tabella riepilogativa lotto unico