



Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. R.G. n. 334/2022

Promosso da: **Banca Popolare dell'Emilia Romagna Credit Management Società Consortile per azioni**

Contro: [REDACTED] + 1

G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza

C.T.U. Geom. Boldrini Antonio





Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra

INDICE

1. **PREMESSA** - pag. 2
2. **MANDATO** - pag. 2 - 5
3. **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI** - pag. 5 - 6
4. **DESCRIZIONE IMMOBILE** – pag. 6 - 10
 - 4.1 Estremi atto di provenienza
 - 4.2 Identificazione catastale
 - 4.3 Estremi atto di pignoramento e/o eventuali altre formalità
 - 4.4 Stato di possesso dei beni
 - 4.5 Confini
 - 4.6 Regolarità urbanistica del bene
 - 4.7 Possibilità di frazionamento del bene
5. **VALORI DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA** – pag. 10 – 12
 - 5.1 Valore di Mercato
 - 5.2 Prezzo Base d'Asta
6. **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA** – PAG. 12-13
7. **CONCLUSIONI** – pag. 13

ALLEGATI:

- ALLEGATO FOTOGRAFICO
- All. A - Estratto ubicativo dell'immobile (Estratto di mappa e satellitare tratto da Google Maps);
- All. B1-B2 – Planimetrie Catastali in atti delle unità immobiliari;
- All. C1-C2 - Visure Catastali storiche dell'attuale consistenza immobiliare;
- All. C3-C4 – Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico;
- All. D1-D2-D3 – Atti di provenienza delle unità immobiliari;
- All. E1-E2 – Licenza ed edilizia ed abitabilità;
- All. F – Dichiarazione Ufficio Tecnico irreperibilità pratica;
- All. G1-G2 – Certificato Ipo-catastale Not. Castiglioni e Nota di Trascrizione pignoramento con evidenziate le unità alinate anno 2020;





Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Antonio Boldrini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n° 3552/12, perito del Tribunale di Firenze n. 9022, con studio professionale in Empoli via G. Vanghetti, 25, il giorno 04/05/2023, trasmetteva il giuramento di rito al fine di espletare, come da incarico affidatogli dal Sig. Giudice Esecutore, l'accertamento immobiliare, analizzando e dando risposte ai vari punti descritti e richiesti nel “**verbale di giuramento dell'esperto**”.

2. MANDATO

(OMISSIS...) Il Giudice pone all'esperto il seguente **quesito**:

“Provveda a

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 ;

2.) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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** 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;**

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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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** 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 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, 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.

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 IVA) o segnalando la difficoltà con il 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 del/i bene/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. e **di inviare all'esecutatao, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo Raccomandata AR.**

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..

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento nonché eventuale indicazione dello stato di procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il 11/05/2023, mediante raccomandate con A.R., previo accordo con Is.Ve.G., ho provveduto ad inviare le comunicazioni agli esecutati che per il 05/06/2023 alle ore 10:30 dove si avvisava che, il sottoscritto, assieme al delegato Is.Ve.G., avrebbero effettuato il sopralluogo per la ricognizione dell'immobile e l'espletamento di quanto necessario per istruire la pratica di cui eravamo incaricati.





Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra

Il giorno concordato ci siamo incontrati presso l'immobile posto in Comune di Marradi (FI), Viale Baccarini, 14 e, dopo aver suonato ad uno dei campanelli, è venuta ad aprire la Sig.ra [REDACTED] la quale risultava stupita della nostra visita in quanto, nonostante le raccomandate inviate e lasciato da parte del postino l'avviso di giacenza, queste non avevano provveduto ad effettuare il ritiro (infatti dopo i canonici 30 giorni, sono tornate al sottoscritto per "compiuta giacenza").

Nonostante questo inconveniente, una volta spiegata la situazione, la Sig.ra [REDACTED] si è resa disponibile a farci accedere alla sua unità immobiliare posta al piano primo dell'immobile ed ha provveduto ad avvisare la figlia, [REDACTED], che successivamente saremo saliti a visionare anche il suo appartamento posto al piano superiore. Alle ore 12:00 veniva redatto verbale e si lasciava l'immobile.

Si precisa che le unità inserite nel pignoramento come n° 3 e riportate nel certificato ipocatastale del Not. Castiglioni, non sono state visionate in quanto non più di proprietà delle esecutate.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio oggetto della perizia di stima è ubicato al civico 14 di Viale Baccarini, appena fuori il centro abitato di Marradi ed a circa 300 metri dalla stazione ferroviaria "Marradi-Palazzuolo sul Senio".

Trattasi di un fabbricato edificato a metà degli anni '50 ed allineato con altri immobili prospicienti la via pubblica.

L'immobile oggetto di stima si erge su tre piani fuori terra, un piano seminterrato, ed un sottotetto non praticabile considerata l'altezza.

Alle unità si accede dal civico 14 di V.le Baccarini attraverso un vano scale a comune con altre unità immobiliari illuminato da un lucernario posto sulla copertura.

Come si evince dalle fotografie allegate le facciate dell'immobile hanno necessità di manutenzione così come la pavimentazione delle terrazze che mostrano segni di infiltrazione nella zona sottostante.

Di seguito andremo ad esaminare le due unità immobiliari:

- **U.I. "A" sub. 501 – Proprietà Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED])**, nata a [REDACTED]

Trattasi di appartamento per civile abitazione posta al piano primo con annessa una piccola cantina al piano seminterrato, a cui si accede sempre dalle scale a comune e una porzione del sottotetto di proprietà esclusiva.

L'appartamento è composto da un disimpegno centrale al quale si accede dal vano scale a comune e da qui si dipartono cinque vani (tinello, soggiorno, 3 camere, cucina, 2 wc ed un ripostiglio), oltre a due balconi uno che si affaccia su v.le Baccarini ed uno sul retro che prendono quasi tutta la larghezza della facciata.

Internamente, nelle sue finiture, l'unità non sembra abbia avuto nessun tipo di mutamento dalla costruzione eccezion fatta, forse, per la modifica apportata riducendo il ripostiglio per creare un piccolo wc a cui si accede dalla camera posta sul lato sud (vedi art. 26 del 1985 citato al paragrafo 4.6).

La pavimentazione è in mattonelle di graniglia dove, qualcuna, risulta mossa, in una camera è presente il parquet, le finestre sono in legno così come gli avvolgibili (anch'essi con necessità di manutenzione e/o sostituzione), il riscaldamento risulta essere singolo con la caldaia posizionata nel ripostiglio che funge la lavanderia.

Pag. 6





Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra

Ambedue i terrazzi, sia fronte strada che tergale hanno necessità di manutenzione sia per quanto concerne la ringhiera in ferro che per la pavimentazione che risulta essere sconnessa e di conseguenza fa filtrare acqua danneggiando la zona sottostante il balcone.

La soffitta (che, salendo le scale, il suo accesso risulta essere sul lato destro) risulta essere scarsamente utilizzabile in quanto ha un'altezza massima di 1,55 m. che va a degradare fino alla gronda con poco più di 20 cm.

La cantina che si trova al piano seminterrato (e precisamente la seconda sul lato destro scendendo le scale) ed ha una superficie utile di circa 6,00 mq. ed un'altezza di 2.00 m.

- **U.I. "B" sub. 510 – Proprietà Sig.ra**

nata in

Trattasi di appartamento per civile abitazione posta al piano secondo con annesso un piccolo ripostiglio al piano seminterrato, a quale si accede dall'esterno del fabbricato, lato posto nel sottoscale lato Nord-Est del fabbricato e una porzione del sottotetto di proprietà esclusiva.

L'appartamento, come quello sottostante, è composto da un disimpegno centrale, al quale si accede dal vano scale a comune, e da dove si dipartono cinque vani (tinello, soggiorno, 3 camere, cucina, 2 wc ed un ripostiglio), oltre a due balconi uno che si affaccia su v.le Baccarini ed uno sul retro che prendono quasi tutta la larghezza della facciata.

Internamente, nelle sue finiture, l'unità non sembra abbia avuto nessun tipo di mutamento dalla costruzione eccezion fatta, forse, per la modifica apportata riducendo il ripostiglio per creare un piccolo wc a cui si accede dalla camera posta sul lato sud e l'allargamento della cucina che risulta essere quasi il doppio rispetto a quella del piano sottostante (vedi art. 26 del 1985 citato al paragrafo 4.6).

La pavimentazione è in mattonelle di graniglia dove, qualcuna, risulta mossa. Le finestre sono in legno così come gli avvolgibili anche se alcuni sono già stati sostituiti con quelli in plastica (anch'essi comunque necessitano di manutenzione e/o sostituzione).

Anche per questa unità il riscaldamento risulta essere singolo.

Ambedue i terrazzi, sia fronte strada che tergale hanno necessità di manutenzione sia per quanto concerne la ringhiera in ferro che per la pavimentazione che risulta essere sconnessa e di conseguenza fa filtrare acqua danneggiando la zona sottostante il balcone.

La soffitta (che salendo le scale il suo accesso risulta essere di fronte) non risulta essere praticabile se non in minima parte, in quanto ha un'altezza massima di 2.00 m. che va a degradare fino alla gronda con poco più di 20 cm., ma già a circa 1,40 m. dall'ingresso, abbiamo già un'altezza di 1,50 m. (pertanto la superficie utile da tenere in considerazione è di circa 6,00 mq.)

La cantina si trova al piano seminterrato ma con accesso esterno rispetto al fabbricato e precisamente sul lato nord, sotto le scale che sono a fianco della rampa che da V.le Baccarini va in Via S. Rocco. Entrati dalla porta, scendiamo di due scalini ed abbiamo un'altezza massima di 2,30 m. che, nella zona delle scale soprastanti va a degradare. La superficie utilizzabile è di circa 6,00 mq.

Pag. 7





Oltre a quanto già fatto presente risultano esserci anche infiltrazioni dalla copertura evidenziate dalle macchie presenti sul soffitto di alcuni vani dell'unità (vedi foto nell'allegato alla presente relazione).

4.1 - Estremi atto di provenienza

- Per quanto concerne l'U.I. "A" sub. 501 intestato alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], questo è pervenuto in piena proprietà a seguito di atto d'acquisto rogato dal Notaio Ficozzi Claudio avvenuto il 10/07/2003, Rep. 7911/3484, trascritto a Firenze il 24/07/2003 al Reg. Part. 18609 e Reg. Gen. 28432
- Per quanto concerne l'U.I. "B" sub. 510 intestato alla Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]), questo è pervenuto in piena proprietà a seguito di successione in morte del Sig. [REDACTED] deceduto il 16/03/2008, Denuncia n. 64, Vol. 422/9, trascritta a Firenze il 26/05/2009, al Reg. Part. 16330, Reg. Gen. 25121 (eredità devoluta a seguito di testamento olografo pubblicato dal Not. Ficozzi Claudio il 10/07/2008, Rep. 11491, Fasc. 5954, registrato a Firenze il 15/07/2008 al n. 8153/1T). Risulta accettazione espressa dell'eredità mediante atto Notaio Ficozzi Claudio del 09/04/2009, Rep. 11961/6279, trascritto a Firenze il 27/04/2009, Reg. Part. 13354, Reg. Gen. 20453.

4.2 - Identificazione catastale e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di perizia, all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, risulta in carico al Catasto Fabbricati del Comune di Marradi come segue:

- per quanto concerne la proprietà "A" della Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]), questa risulta identificata come segue:
foglio di mappa 36, particella 122 subalterno 501: categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita €. 413,17 - Viale A. Baccarini, 14 piano 1- S1 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- per quanto concerne la proprietà "B" della Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]), questa risulta identificata come segue:
foglio di mappa 36, particella 122 subalterno 510: categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita €. 413,17 - Viale A. Baccarini, 14 piano S1-2-3 - Proprietà per 1/1 bene personale;





Le unità immobiliari sopra riportate risultano correttamente intestate agli attuali proprietari e correttamente rappresentate.

4.3 - Estremi atto di pignoramento ed eventuali formalità esistenti anche di tipo condominiale

Da un riscontro fatto in data 25/02/2024 su quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567, c.2, c.p.c. redatto dal Notaio Dott. Giorgio Castiglioni in Bologna (BO) in data 03/03/2023, non risulterebbero altre formalità pendenti sul compendio oggetto di stima oltre a quelle già evidenziate e di seguito riportate cronologicamente:

Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. di Reg. Part. 1296, Reg. Gen. 7196 del 28/02/2011 per una somma di €. 366.000,00 a garanzia di un mutuo di €. 182.606,06 da restituire in 25 anni a favore della UGF Banca Spa con sede in Bologna (BO), cod.fisc. 03719580379, con domicilio eletto presso la propria sede in Bologna (BO), P.zza dell Costituzione, 2, contro la Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]), nata a FAENZA (RA) il [REDACTED] per l'unità rappresentata nel foglio di mappa 36, particella 122 subalterno 501 del Comune di Marradi - Proprietà 1/1 e la Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] per l'unità rappresentata nel foglio di mappa 36, particella 122 subalterno 510 del Comune di Marradi - Proprietà 1/1 (contratto di mutuo rogato Not. Fabrizio Ferrante in Bologna (BO) del 17/02/2011 Rep. 32268/3910);

Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. di Reg. Part. 5858, Reg. Gen. 33621 del 19/12/2013 per una somma di €. 155.800,00 a garanzia di un mutuo di €. 77.900,00 da restituire in 22 anni e 2 mesi a favore della UNIPOL Banca Spa con sede in Bologna (BO), cod.fisc. 03719580379, con domicilio eletto presso la propria sede in Bologna (BO), P.zza dell Costituzione, 2, contro la Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]), nata a [REDACTED] per l'unità rappresentata nel foglio di mappa 36, particella 122 subalterno 501 del Comune di Marradi - Proprietà 1/1 e la Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] per l'unità rappresentata nel foglio di mappa 36, particella 122 subalterno 510 del Comune di Marradi - Proprietà 1/1 (contratto di mutuo rogato Not. Fabrizio Ferrante in Bologna (BO) del 13/12/2013 Rep. 33442/4311);

Per quanto comunicato dalle parti, nel fabbricato non sussiste un Condominio formalmente costituito.

Le varie spese di manutenzione vengono suddivise di volta in volta alla bisogna ed al momento, sembra che non ci siano pendenze di sorta.

Così come evidenziato anche dal Notaio Dott. Giorgio Castiglioni in Bologna nel certificato Ipo-catastale già in fascicolo, le unità pignorate sotto la lettera "C" non risultano più in possesso delle esecutate già dall'anno 2020





Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra

4.4 - Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo, le unità immobiliari sopra descritte risultano in pieno possesso delle esecutate e non sussistono locazioni in atto.

4.5 - Confini

I confini sono: Viale A. Baccharini, Via S. Rocco, prop. [REDACTED], s.s.a.

4.6 - Regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene

Trattasi di un fabbricato edificato a metà del 1950 e precisamente con Concessione Edilizia n. 71 del 29/01/1955 ed il 01/09/1959 veniva rilasciata l'abitabilità.

In data 09/10/1985, per le unità contraddistinte all'ora sub. 5 della part. 122 del foglio di mappa 36 del Comune di Marradi, veniva richiesto art. 26 L. 47/85, prot. 6408 per "piccoli interventi di miglioramento igienico, demolizione e rifacimento delle canne fumarie fatiscenti all'interno della propria abitazione. Tali interventi consistono nella realizzazione di un tramezzo che dividerà l'attuale ripostiglio in due ambienti distinti di cui uno da utilizzare come doccia ed il secondo come ripostiglio ma ridotto. Con lo smontaggio del tramezzo che divide i due cucinotti sarà realizzata un'unica cucina".

In data 29/03/1986 con prot. 2215, pratica edilizia n. 179 veniva presentata pratica di richiesta di condono edilizio secondo la L. 47 del 28/02/195, pratica che, purtroppo, non risulta reperibile negli archivi comunali (vedi dichiarazione del Responsabile del Servizio rilasciata in data 20/02/2024).

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto, **non è in grado di poter verificare la conformità urbanistica dell'immobile per la carenza di documentazione fondamentale a tale scopo se non quanto già attestato al paragrafo 4.2. (conformità catastale)**

4.7 - Eventuale possibilità di frazionamento del bene

Vista la conformazione dei due lotti non risulterebbe conveniente un ulteriore frazionamento delle unità immobiliari.

5. VALORE DI MERCATO e PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato si utilizzano i valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che vengono confrontati con i valori desunti dal libero mercato, tenuto conto degli aspetti soggettivi e oggettivi che possono influire sulla valutazione.

5.1 - Valore di Mercato

La consistenza dell'unità immobiliare, necessaria per la determinazione del valore venale dell'immobile, viene calcolata esprimendola in metri quadri di superficie commerciale (mq.).





Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra

La superficie commerciale è ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore di 50 cm, mentre i muri in comune della misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento che di servizio, arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R.138/98).

Inoltre, per la determinazione della superficie commerciale redatto secondo il codice della valutazioni immobiliari ci si avvale della UNI 15733-2011.

Alla luce dei parametri sopra descritti, il calcolo superficie ponderata risulta essere la seguente:

LOTTO "A" - U.i. sub. 501 - Proprietà Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]), nata a [REDACTED]

- **Appartamento piano primo** (superficie vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) Sup. lorda mq 133,00 circa x coeff. 1,00 = **133,00 mq. circa Superficie Ponderata**

- **Terrazzo** (pertinenza esclusiva di ornamento – superficie fino al contorno esterno omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguagli) Sup. lorda mq 21,00 circa x coeff. 0,25 = **5,25 mq. circa Superficie Ponderata**

- **Locali accessori al piano sottotetto:** Data l'altezza (< 1,50 m.) **non sono da tenere in considerazione.**

- **Locali accessori al piano seminterrato** (superficie vani comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) Sup. lorda mq 7,00 circa x coeff. 0,30 = **2,10 mq. circa Superficie Ponderata**

TOTALE SUPERFICIE PONDERATA = 140,00 mq. circa

Data la superficie ponderata e moltiplicata per un **prezzo unitario** determinato in **€/mq 750,00**, si ottiene un **valore complessivo del bene** pari ad **€. 105.000,00** (Centocinquemila/00--)

Tenuto conto dell'attuale stato di manutenzione si opta per **un abbattimento del valore sopra riportato di un 10%**, pertanto avremo il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO = €. 105.000,00 x - 10% = **95.000,00 €.** circa

LOTTO "B" - U.i. sub. 510 - Proprietà Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED]

- **Appartamento piano primo** (superficie vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) Sup. lorda mq 133,00 circa x coeff. 1,00 = **133,00 mq. circa Superficie Ponderata**

Pag. 11





Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra

- **Terrazzo** (pertinenza esclusiva di ornamento – superficie fino al contorno esterno omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguagli) Sup. lorda mq 21,00 circa x coeff. 0,25 = **5,25 mq. circa Superficie Ponderata**

- **Locali accessori al piano sottotetto** (superficie vani comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) Sup. lorda mq 7,00 circa x coeff. 0,25 = **1,75 mq. circa Superficie Ponderata**

- **Locali accessori al piano seminterrato** (superficie vani comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) Sup. lorda mq 8,50 circa x coeff. 0,30 = **2,55 mq. circa Superficie Ponderata**

TOTALE SUPERFICIE PONDERATA = 143,00 mq.

Data la superficie ponderata e moltiplicata per un **prezzo unitario** determinato in **€/mq 750,00**, si ottiene un **valore complessivo del bene** pari ad **€. 107.000,00** (Centosettemila/00--)

Tenuto conto dell'attuale stato di manutenzione si opta per **un abbattimento del valore sopra riportato di un 10%**, pertanto avremo il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO = €. 107.000,00 x - 10% = 96.000,00 €. circa

5.2 - Prezzo Base d'Asta.

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari a circa il **10%** del valore al fine di rendere maggiormente appetibile l'immobile in considerazione del suo stato, pertanto abbiamo:

Prezzo Base d'Asta LOTTO "A" = Val. di Mercato €. 95.000,00 x - 10% = 85.000,00 €. circa

Prezzo Base d'Asta LOTTO "B" = Val. di Mercato €. 96.000,00 x - 10% = 86.000,00 €. circa

6. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo per il passaggio di proprietà del predetto bene è il seguente:

TASSAZIONE fra PERSONE FISICHE/GIURIDICHE:

- Abitazione con agevolazione "1° casa": Registro 2% + 50,00 € Imposta Ipotecaria + 50,00 €. Imposta Catastale;
- Abitazione **senza** agevolazione "1° casa"/interesse artistico, storico e archeologico: Registro 9% + 50,00 € Imp. Ipotecaria + 50,00 €. Imp. Catastale;





Studio Tecnico Professionale
Antonio Boldrini
Geometra

- Immobile strumentale da soggetto con partita Iva con opzione per imponibilità IVA: Iva 22% + Registro €. 200,00 + Imp. Ipotecaria 3% + Imp. Catastale 1%.
- Immobile strumentale da soggetto con partita Iva **senza** opzione per imponibilità IVA: Iva esente + Registro €. 200,00 + Imp. Ipotecaria 3% + Imp. Catastale 1%.

7. CONCLUSIONI

Stante tutto quanto sopra esposto e allegato, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto e si sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Empoli, 26/02/2024

Il C.T.U.
Geom. Antonio Boldrini

