

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

NOMINATIVO CAUSA:

Ruolo Gen. 483 / 2017

contro

Giudice Istruttore: Dott.ssa Giovanna Mazza

CTU: Arch. Alessandro Marilli

Io sottoscritto Alessandro Marilli, con studio in Firenze, via Filippo Corridoni n. 12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4336 e iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 4237, a seguito della nomina in sostituzione del Tribunale di Firenze datata 11/02/2019, ho redatto la seguente perizia di stima in risposta ai seguenti quesiti posti dal G.E.

*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 [...]*

*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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

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

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** 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 s. 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 I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione

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

1. Identificazione dei beni

Unità immobiliare per civile abitazione con relativi resedi, posta nel Comune di Rufina in via Garibaldi n.74 ai piani terreno e primo.

Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Rufina il bene immobile è rappresentato al:

- Foglio 13, Part. 237, Sub 501, Cat. A/2, Classe 5, Cons. 7,5 vani, Rendita € 871,52



intestato a:

- ***, per il diritto di proprietaria per la quota di 1/1.

Il bene così catastalmente individuato corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato attuale dei luoghi e consentono l'univoca identificazione dello stesso.

2. Estremi del pignoramento

Sul bene insiste il seguente Atto di Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO, trascrizione n. 73 del 02/11/2017, Reg. Part. n. 31296, Reg. Gen. n. 44572, *Pubblico Ufficiale* Ufficiali Giudiziari Corte di Appello di Firenze, Rep. 10894/2017 del 18/10/2017, *a favore* di *** *contro* ***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sopra individuato catastalmente.

3. Estremi Atto di provenienza.

Il diritto di proprietà è pervenuto al citato *** per acquisto fattone con Atto rogato *** in data 14/07/2005, trascritto il 19/07/2005 al n. 19539 part., da ***, per la quota di 1/2 indiviso; da *** e ***, per la quota di 1/4 indiviso ciascuno (*4_Allegati*).

4. Descrizione dei beni

Caratteristiche del fabbricato

L'oggetto di perizia di stima trovasi nel Comune di Rufina in Via Garibaldi n.74 (S.S. 67 Tosco Romagnola), e trattasi di un fabbricato di due piani fuori terra realizzato cercando di sfruttare il



dislivello tra la S.S. 67 e la quota tergale più alta.



L'edificio, posto in un'area periferica rispetto al centro del Comune di Rufina lungo il fiume Sieve, è databile all'inizio del XX secolo ed ha in vicinanza altri fabbricati residenziali di simile tipologia. Dunque si presenta dal fronte stradale come una costruzione caratterizzata da due piani fuori terra, con al primo una terrazza che affaccia su via Garibaldi e con un resede sul fronte ed uno sul retro, su due livelli, raggiungibile da una strada adiacente al fabbricato.

La struttura è in muratura portante, le partizioni interne sono in mattoni e la copertura è a capanna; le facciate intonacate sono di colore ocre chiaro; le aperture al primo piano sono dotate di tradizionali persiane oscuranti in legno di colore verde. Nel complesso, l'edificio si presenta esternamente con caratteri modesti e una manutenzione non perfetta. *(Foto 1 e 2 della Documentazione Fotografica).*

Nonostante l'edificio sia prospiciente la via principale del paese, e dunque di passaggio per raggiungere il Mugello, l'area è caratterizzata da relativa tranquillità. La zona è servita con mezzi pubblici per il Mugello ed ovviamente Firenze via Pontassieve.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Come già descritto l'appartamento si sviluppa su due piani, per una superficie totale netta pari a



m² 132,00. Dal resede sul fronte stradale, superficie di m² 48,00 circa ed adibito a parcheggio privato, tramite un'ampia porta in metallo e vetro si accede al vano principale del piano terreno (*Foto 3*), denominato *lavanderia* e caratterizzato dalla presenza di un angolo cottura in muratura, con una superficie di m² 42,00 ed altezza di m 3,10; una finestra è rivolta a nord su via Garibaldi, una più piccola ad ovest (*Foto 4 e 5*). Un disimpegno adiacente collega a destra un vano ripostiglio con finestra rivolta ad ovest (*Foto 6*), frontalmente un bagno (*Foto 7*), un sottoscala (*Foto 8*) e le scale, sviluppate su due rampe, che portano al primo piano (*Foto 9*).

La parte principale dell'appartamento si sviluppa al primo piano: infatti qui troviamo un vano che funge da soggiorno con soppalco (*Foto 10 e 11*) e porta sul resede sul retro di m² 60,00 totali (*Foto 17*), una cucina con due finestre rivolte ad est (*Foto 12*), due camere rivolte a nord (*Foto 13 e 14*) entrambe con accesso alla terrazza di m² 22,00 (*Foto 17*), un bagno con finestra rivolto ad ovest (*Foto 16*) ed un'ulteriore camera con porta sul resede rivolta a sud (*Foto 15*).

Essendo il primo piano un sottotetto con orditura delle travi a vista, l'altezza media nei vani varia dai m 2,55 della cucina ai m 3,20 delle camere.

Gli infissi sono in legno a taglio termico con vetrocamera e porte interne sono tamburate in legno. In tutta l'unità il pavimento è in piastrelle in monocottura chiara di dimensioni cm 30x30 con eccezione dei bagni dove sia il pavimento che il rivestimento di m 2,00 sono in piastrelle di ceramica azzurre di dimensioni cm 20x20, le camere pavimentate con listoni di parquet scuro disposti diagonalmente, le scale ed il vano al piano terreno lasciati al grezzo; la terrazza non è pavimentata con la guaina isolante lasciata in vista.

Il piano terreno, con eccezione del rivestimento di m 1,60 nella zona cucina in piastrelle di ceramica grigie e le parti in pietra a vista, non è tinteggiato; il vano scale ed il soggiorno al primo piano sono tinteggiati in colore arancio, la cucina e le camere in bianco.

L'appartamento ha un sistema di riscaldamento ad uso autonomo con radiatori in alluminio in tutti i vani, bagni compresi, e caldaia posizionata sulla parete esterna della cucina (*Foto 19*). Attualmente questo impianto non è attivo: infatti la caldaia non è collegata al deposito di g.p.l. installato nella proprietà confinante e la zona non è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, pertanto al momento il riscaldamento dei vani viene garantito da apparati elettrici.



L'impianto elettrico sotto traccia è conforme alle normative vigenti.

Come si evince dalla documentazione fotografica l'appartamento si presenta in stato di non perfetta manutenzione, ed uno scarso stato di conservazione e pulizia.

Destinazione urbanistica

Nel Piano di Indirizzo Territoriale del Comune di Rufina, l'immobile ricade in:

- *Ambito di paesaggio Mugello*
- *Invariante I - fondovalle e pianura (morfotipo)*
- *Invariante II - Rete degli ecosistemi agropastorali (rete ecologica)*
- *Invariante III – territorio urbanizzato edificio residenziale – edifici presenti al 2012*
- *Invariante IV - Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti*

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Rufina, l'immobile ricade in:

- Sottosistema di fondovalle art. 15
- Tessuti edificati D

5. Stato di possesso dell'immobile

Ad oggi il bene risulta occupato da ***, in qualità di proprietario, e dal fratello.

6. Elencazione gravami in essere che resteranno a carico dell'acquirente

Non ricorre.

7. Elencazione gravami in essere cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente

Da verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al 23/04/2019 risultano gravanti sulle unità immobiliari in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA, trascrizione del 19/07/2005, Reg. Part. n. 6763, Reg. Gen. n.



29917, *Pubblico Ufficiale* ***, rep. 16014/7770 del 14/07/2005, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- IPOTECA GIUDIZIALE, trascrizione del 03/05/2011, Reg. Part. n. 2936, Reg. Gen. n. 15229, *Pubblico Ufficiale* TRIBUNALE, rep. 9594 del 10/03/2010, *a favore* di ***.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione del 02/11/2017, Reg. Part. n. 31296, Reg. Gen. n. 44572, *Pubblico Ufficiale* Ufficiali Giudiziari Corte di Appello di Firenze, Rep. 10894/2017 del 18/10/2017, *a favore* di *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto.

8. Spese fisse di gestione

Non è stato possibile quantificare un importo di spesa presumibile annuale per la gestione delle utenze dell'unità immobiliare, tuttavia si ritiene che i costi siano in linea con lo standard medio di qualsiasi abitazione fuori centro urbano per le utenze ordinarie di servizio.

9. Regolarità edilizia ed urbanistica

La costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rufina, sull'immobile sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 19 del 27/09/1952, per sopraelevazione
- Art. 26 n. 531 del 09/08/1993
- Sanatoria n. 335/1986 del 28/03/1986, rilasciata Concessione In Sanatoria n. 09 del 27/08/2002
- Progetto di adeguamento strutture prot. n. 98347 del 02/07/2002
- D.I.A. n. 11061/04 del 09/07/2004; D.I.A. n. 0011064/04 del 09/07/2004 e successiva integrazione del 05/10/2004, prot. 15974.

Lo stato attuale dei luoghi è legittimato da:

- Variante in corso d'opera n. 10855 del 11/07/2007 (rif. D.I.A. n. 11062 del 09/07/2004).



Per lo stesso immobile è stata trasmessa istanza per Abitabilità prot. n. 8160 in data 28/05/2009, non attualmente rilasciata per carenza di integrazioni richieste dal Comune in data 08/07/2009.

10. Valore di mercato

Consistenza dell'immobile

Appartamento posto ai piani terreno e primo, in abitato isolato, composto da locale lavanderia/cucina, ripostiglio, sottoscala e bagno al piano terreno; soggiorno, cucina, bagno e tre camere al piano primo; terrazza, due resedi. La superficie lorda dell'unità è valutabile in m² 190,00, quella della terrazza in m² 22,00, quella dei resedi in m² 108,00.

Criteri di valutazione

Si procede alla definizione del più probabile valore dell'immobile, distinguendo tra il valore di mercato ed il prezzo a base d'asta.

La determinazione del valore di mercato, riferito all'attualità, è stato ricavato adottando il criterio del metodo di stima sintetico comparativo. L'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è stata cioè effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio di Rufina e aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare.

Inoltre sono considerate circostanze ritenute influenti alla valutazione, quali l'ubicazione del bene in zona; la disponibilità di mezzi di trasporto utilizzabili per il raggiungimento dell'immobile; le caratteristiche edilizie proprie dell'immobile e della zona di ubicazione; le tipologie costruttive, i tagli dimensionali, lo stato d'uso e di manutenzione, gli elementi di finitura del fabbricato; infine, lo stato degli impianti tecnologici.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità.



Valore di mercato

Si attribuisce al bene, considerato libero da persone o cose e da vincoli di qualsiasi natura, il valore di **€ 255.000,00** (duecentocinquantacinquemila,00), considerando il prezzo unitario al m² più corretto quello di **€ 1.200,00** (milleduecento,00) al lordo delle murature.

	Superficie lorda m²	Prezzo €/m²	Prezzo €
Appartamento	190,00	1.200,00	228.000,00
Terrazza (*)	22,00 -> s.r 6,60	1.200,00	7920,00
Resedi (*)	108,00 -> s.r 16,20	1.200,00	19.440,00
Totale	212,80	1.200,00	255.360,00
Totale (arrotondato per difetto)			255.000,00

(*) Valore di mercato da considerarsi sulla superficie ragguagliata trattandosi di terrazza (30% della superficie) e resede (15% della superficie).

11. Base d'asta

Si attribuisce al bene un prezzo a base d'asta di **€ 229.500,00**

(duecentoventinovemilacinquecento,00).

Tale importo è stato ottenuto applicando al valore di mercato la riduzione del 10% in considerazione che la vendita del bene verrà eseguita in via giudiziale.

12. Appetibilità del bene e divisibilità del bene

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'unità immobiliare su cui grava l'atto di pignoramento non può essere divisa in natura in quanto i beni non sono divisibili.

Pertanto il sottoscritto CTU ritiene non opportuna la formazione di più lotti.

La vendita del bene oggetto di stima, in quanto proprietà di soggetto privato, non sarà soggetta ad I.V.A. ma ad imposta di registro.

13. Riepilogo e base d'asta

Lotto composto da appartamento ai piani terreno e primo, con terrazza e due resedi situato in



via Garibaldi n.74 nel Comune di Rufina.

Valore di mercato: € 255.000,00

Base d'asta: € 229.500,00

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatomi, il sottoscritto deposita la presente relazione all'Ufficio preposto unitamente alle schede allegate, e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento in merito.

Firenze, 23/04/2019

Il Tecnico incaricato

Dott. Arch. Alessandro Marilli



Allegati

- 1_Elaborati grafici
- 2_ Documentazione fotografica
- 3_ Documentazione catastale
- 4_Allegati
- 5_Avvisi di ricevimento raccomandate
- 6_Tabella riepilogativa

