

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. R.G. 807/2014

Giudice Esecutore: XXXXXXXXXXXXX

C.T.U.: Arch. XXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del giorno 20 gennaio 2016 pronunciata presso il Tribunale di Firenze, il Giudice Esecutore Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava il sottoscritto Arch. Alessandro E. La Sorte, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 6581, quale Consulente Tecnico di Ufficio, ponendo 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 confoni) 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 riguardi 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

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 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);

- OOO -

1) Identificazione dei beni e dati catastali

Premessa:

il procedimento di cui in oggetto riguarda due distinti lotti da stimare, il primo sito in Comune di Borgo San Lorenzo, l'altro in Comune di Figline Valdarno.

A seguito della complessa situazione riscontrata in sede di sopralluogo, comunicata al Ill.mo Giudice Esecutore con Istanza del 12 maggio 2016, e dell'Udienza del giorno 27 settembre 2016, il G.E. ha disposto la sospensione delle operazioni peritali relative al lotto sito in Comune di Figline Valdarno.

Per quanto sopra, il seguente elaborato peritale è relativo unicamente al bene sito in Comune di Borgo San Lorenzo.

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare, con destinazione d'uso a "abitazione di tipo popolare" sita in Comune di Borgo San Lorenzo (FI), Via Sagginalese n. 56 (già Via di Zeti) censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa 94, part. 8, sub. 16**, piano T-1-2, Cat. A/4, classe 3, vani 9, Sup.Cat. 171 mq, rendita catastale euro 371,85 (come risulta da VARIAZIONE del 9 novembre 2015 per "Inserimento in visura dei dati di superficie").

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche, nel ventennio antecedente la data del pignoramento gli immobili oggetto della presente non hanno subito ulteriori variazioni. La particella che identifica l'immobile oggetto di stima risulta già esistente dal 7 aprile 1977.

L'immobile risulta correttamente intestato a:

- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato), nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8)

Risultano inoltre i seguenti comproprietari NON esecutati:

- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)
- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8)
- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8)
- Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è risultata presente una planimetria catastale **NON conforme** allo stato dei luoghi.

2) Estremi dell'atto di pignoramento

Relativamente all'immobile in oggetto, alla conservatoria dell'Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare** risulta il seguente atto:

- **N. 1193 r.p. n. 1671 r.g. del 20 gennaio 2015: PIGNORAMENTO** nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 5 dicembre 2014 rep.n. 17906/2014 contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX gravante, fra gli altri, sulla **quota di proprietà pari ad 1/8** del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI) al **foglio di mappa 94, part. 8, sub. 16.**

3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data del pignoramento per il quale si interviene, trascritto presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio, **Ufficio Provinciale di**

Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare in data **20 gennaio 2015** al n. **1193** del registro particolare e al n. **1671** del registro generale, risulta che:

il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (**esecutato**), nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8),

la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2),

il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8),

la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8)

e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8)

risultano intestatari del bene in oggetto da data antecedente il ventennio in esame per **SUCCESSIONE** di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXX. La relativa Denuncia di successione è stata depositata a Borgo San Lorenzo il 18 settembre 1990 e registrata al Volume 342, n. 83. L'accettazione espressa dell'eredità da parte da parte dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX risulta redatta dal notaio XXXXXXXXXXXXXXXX il 7 ottobre 2015 (rep. 296396/33648) e trascritta in atti il 15 ottobre 2015 al n. 30396 del R.p. e n. 40414 del R.g., ovvero in data successiva al pignoramento per il quale si interviene.

4) Descrizione dei beni

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare oggetto di stima, è situato in Borgo San Lorenzo (FI), al civico 56 di Via Sagginalese (già Via di Zeti).

L'edificio, fortemente rimaneggiato nel corso degli anni, non appare di semplice datazione, anche se potrebbe, sulla base delle sue caratteristiche morfologiche, essere stato realizzato in un periodo ricompreso fra la fine del XIX e l'inizio del XX sec.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici comunali risulta che l'unità immobiliare in esame ricade nella "Zona territoriale omogenea B2 – Tessuti residenziali compatti", ovvero (citando l'art. 68 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale): "Sono le aree con struttura urbanistico edilizia a tessuto compatto, ancorché recente,

sorte nei pressi dei centri o dei tessuti storici, di cui generalmente assumono le linee generatrici.”

Nello specifico, si tratta di un appartamento su tre livelli (piano terreno, piano primo e piano secondo) privo di resede al quale si accede da un ingresso a comune dal civico 56 di Via Sagginalese.

La comunicazione fra i vari piani avviene tramite scale a comune piuttosto ripide con un'unica rampa interpiano.

Al piano terreno si trova il soggiorno di circa 18,50 mq, coperto da una volta a botte intonacata, un piccolo wc di circa 1,50 mq, la cucina di circa 10,00 mq, con travi a vista, e un locale ripostiglio di circa 1,00 mq. Il piano terreno risulta di altezza modesta, intorno a 2,40 ml, e scarsamente illuminato.

Al piano primo si accede in un corridoio di circa 6,50 mq sul quale affacciano tre vani (rispettivamente di circa 13,50 mq, 14,50 mq e 12,50 mq) e un bagno di circa 5,00 mq. I vani risultano avere travi a vista (anche se uno risulta controsoffittato all'orditura secondaria) con altezza di circa 2,70 ml. Complessivamente il piano è ben illuminato.

Al piano secondo si accede ad un corridoio di circa 6,50 mq sul quale affacciano una cucina di circa 12,50 mq, due vani (rispettivamente di circa 13,50 mq e di 11,00 mq) e un bagno di circa 3,50 mq. Dal vano più piccolo si accede ad un ripostiglio di circa 5,00 mq. L'altezza del piano è di 2,75 ml al controsoffitto. Complessivamente il piano è ben illuminato.

L'immobile si presenta complessivamente in uno stato non ottimale e necessita di qualche opera di manutenzione, in particolar modo al piano terreno dove l'intonaco appare piuttosto deteriorato.

Il riscaldamento è singolo a corpi radianti, con caldaia alimentata a metano.

5) Stato di possesso ed eventuali occupazioni

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, l'immobile in oggetto risulta attualmente nell'esclusiva disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari.

Il bene è pertanto da considerarsi LIBERO.

6) Elencazione gravami di natura condominiale

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, l'immobile oggetto di stima è parte di condominio non amministrato.

7) Elencazione delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dell'Agenda del Territorio, **Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità immobiliare**, l'immobile in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti formalità:

- **N. 3721 r.p. n. 23355 r.g. del 31 luglio 2014:** IPOTECA GIUDIZIALE di complessivi Euro 105.000,00, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 2 luglio 2014 rep. 4224/2014 a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante, fra gli altri, sulla **quota di proprietà pari ad 1/8** del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI) al **foglio di mappa 94, part. 8, sub. 16.**
- **N. 1193 r.p. n. 1671 r.g. del 20 gennaio 2015:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 5 dicembre 2014 rep.n. 17906/2014 contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX gravante, fra gli altri, sulla **quota di proprietà pari ad 1/8** del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI) al **foglio di mappa 94, part. 8, sub. 16.**
- **N. 30396 r.p. n. 40414 r.g. del 15 ottobre 2015:** ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, rep. 296396/33648 del 7 ottobre 2015, relativa alla suddivisione in **quote di proprietà pari ad 1/8 per ciascuno degli eredi** del bene censito presso il N.C.E.U. del Comune di Borgo San Lorenzo (FI) al **foglio di mappa 94, part. 8, sub. 16.**

8) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio oggetto di stima, in virtù dell'analisi storica e della sua posizione all'interno del tessuto urbano, risulta realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dall'accurata indagine svolta presso gli uffici competenti del Comune di Borgo San Lorenzo è risultato che l'unità oggetto della presente stima non è mai stata interessata da pratiche edilizie.

Non si è trovata traccia della documentazione relativa all'Abitabilità.

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in esame, si è potuto pertanto rilevare la presenza delle seguenti difformità, basandosi unicamente sulla rappresentazione planimetrica catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate:

1. Realizzazione di un wc al piano terreno, allargamento del bagno al piano primo, realizzazione di una cucina e di un bagno al piano secondo e diversa disposizione delle tramezzature interne. Sempre al piano secondo, dal confronto con la documentazione catastale, risulta arbitrario il posizionamento in pianta della finestra del bagno, mentre in un altro vano la finestra non risulta rappresentata. Tuttavia, da una prima osservazione, le finestre sembrano di realizzazione non recente e, pertanto, è più probabile che si tratti di un errore della rappresentazione catastale.
2. Realizzazione di una piccola terrazza al piano secondo.
3. Frazionamento, di fatto, dell'unità immobiliare in due unità abitative distinte (una che comprende il piano terreno e il piano primo, l'altra che comprende il piano secondo)

Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Borgo San Lorenzo si è potuto verificare che, al fine di ottenere la regolarità edilizia, occorre distinguere le tre difformità sopraelencate:

- relativamente alle difformità di cui al punto 1. (ad esclusione, in questo caso, della cucina realizzata senza titolo al piano secondo, ritenuta sanabile solo in caso di frazionamento in quanto il Comune di Borgo San Lorenzo non ammette la presenza di due distinte cucine in una singola unità abitativa)

occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014.

- relativamente alla difformità di cui al punto 2., fatta salva la possibilità di ottenere l'adeguamento presso il Genio Civile ex art. 182 comma 3 L.R. 65/2014, occorre procedere presentando un Accertamento di Conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014.
- Relativamente alla difformità di cui al punto 3., la cui sanatoria, seppur ammissibile ai sensi dell'art. 65 bis delle N.T.A. comunali, risulterebbe estremamente onerosa (nell'ordine di svariate migliaia di euro) al punto di rendere inappetibile l'immobile ai fini di una vendita giudiziaria, si consiglia il ripristino dello stato originario di unica unità immobiliare non frazionata. Tale ripristino sarebbe attuabile semplicemente eliminando gli allacci per la cucina realizzata senza titolo al piano secondo e l'unificazione degli impianti laddove fossero stati divisi.

Il costo del sopraindicato Accertamento di Conformità in sanatoria è da valutare sulla base della sanzione prevista ex art. 209 L.R. 65/2014 (il cui ammontare è a discrezione del tecnico istruttore e quindi compreso fra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00), degli oneri, dei diritti per la presentazione dei documenti edilizi e catastali e dell'onorario del professionista incaricato per la redazione e presentazione di tutta la documentazione necessaria al completamento della pratica.

9) Valore dell'immobile

Metodologia estimativa

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Consistenza dei beni immobiliari

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuno coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Borgo San Lorenzo: foglio di mappa 94, part. 8, sub. 16			
• Appartamento	171,00	100%	171,00
• Terrazza	3,00	30%	1,00
		TOTALE	172,00

Valore di mercato

Fabbricati di caratteristiche simili all' unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valore di mercato pari a € **1.200,00** (milleduecento euro) per metro quadro di superficie commerciale

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

Comune di Borgo San Lorenzo: foglio di mappa 94, part. 8, sub. 16

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero **Mq 172,00 x € 1.200,00 = € 206.400,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € **206.400,00** – 10% = € **185.760,00**

Da arrotondarsi ad € **186.000,00** (euro contottantaseimila) quale prezzo a base d'asta.

Pignoramento di quota di bene indiviso

Il bene è oggetto di pignoramento unicamente per la quota di proprietà (1/8) del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Pertanto il prezzo a base d'asta dovrà essere suddiviso in **ottavi** da assegnare a ciascuno dei diversi comproprietari a seconda della rispettiva quota di proprietà precedentemente individuata:

€ **186.000,00: 8 = € 23.250,00** (ventitremiladuecentocinquanta euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato, **proprietà per 1/8**) = € 23.250,00

- XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) = € 93.000,00
- XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8) = € 23.250,00
- XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8) = € 23.250,00
- XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/8) = € 23.250,00

Regime impositivo della vendita

Dovendo considerare l'esecutato per il bene in oggetto persona fisica (privato cittadino), il trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro.

10) Riepilogo

Comune di Borgo San Lorenzo: foglio di mappa 94, part. 8, sub. 16:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato: **€ 206.400,00** (euro duecentoseimilaquattrocento)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 186.000,00** (euro contottantaseimila)

-OOO-

La presente perizia viene depositata in originale, oltre a copia semplice e copia epurata dei dati sensibili su supporto elettronico.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Firenze, 26 gennaio 2017

Il C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visure ipotecarie e catastali
- 3) Planimetria catastale ed estratto di mappa
- 4) Avvisi, comunicazioni, certificati e verbale delle operazioni peritali
- 5) Attestazione invio relazione peritale