

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n. 39/2018 R.G.

Udienza del 15/01/2019

Promossa da: *****

Contro: *****

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Pasqualina Principale

C.T.U.: Arch. Filippo Rak

PREMESSO

che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Pasqualina Principale nominava il sottoscritto Arch. Filippo Rak, nato a Milano il 02/10/1972 con studio in Firenze P.le della Porta al Prato n°21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato con il n°322 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nel procedimento per l'esecuzione immobiliare promosso da ***** . contro il ***** ;

- che in data 27/06/2018, dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Il giudice **ordina** all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.),

comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;



- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;

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 a 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 specifi-



camente 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, sup, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, 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, sup 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. 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), 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. 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 com-



plexivo. 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;

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

14. L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. effettuare **(prima del deposito del cartaceo)** almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà diretta-



mente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. **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..

A) **autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**

B) **Autorizza** Il C.T.U.- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile¹.

C) **avverte** inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) **avverte** l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali

E) **dispone** acconto a titolo di fondo spese di €.800,00, da porsi a provvisorio carico del creditore procedente; Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) **precisa** che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.



- che il C.T.U., presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, effettuato il sopralluogo in data 06/11/2018 , alla presenza del Sig. Bocelli (ISVEG), Sig. ***** , nonché compiuti i vari accertamenti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'Agencia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio P.le di Volterra, presso l'Ufficio Condono Edilizio e Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfiorentino, riferisce quanto segue:

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

Quesito 01: *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:*

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio, NCEU del Comune di Castelfiorentino, risulta quanto segue:

Fabbricato:

Intestatari:

Alla data del 11/12/2018 l'immobile risulta intestato a:

- ***** , Proprietà` per 1/1 su bene personale

Ubicazione: Comune di Castelfiorentino , via Ferruccio n.5-7; piano 2 -T

Individuazione catastale: Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castelfiorentino:

- Abitazione: Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13;
- Locale magazzino : Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita € 64,09 ;

Si precisa che nelle visure catastali l'immobile risulta essere erroneamente collocato in Via Ferruccio n.3 invece che al n. 7.

Rispondenza dello stato dei luoghi: SI



Rispondenza dei dati riportati sul pignoramento: SI

Quesito 02: *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, sup, usufrutto.....);*

TRASCRIZIONE N.1122 R.P. – n.824 r.g. Del 08/02/2018 relativa a pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio Giudiziario del tribunale di Pisa in data 24/01/2018, repertorio 1079/2018, a favore ***** , contro ***** , per la quota di 1/1 della piena proprietà di:

Beni in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.5-7; piano 2-T, individuata al NCEU al:

- Abitazione: Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13;
- Locale magazzino : Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita € 64,09

Quesito 03: *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

In merito ai contratti che hanno generato i trasferimenti della proprietà in relazione ai beni oggetto di stima e cioè :

- Beni in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.5-7; piano 2-T, individuata al NCEU al: Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13; Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita € 64,09

L'immobile sopra descritto è pervenuto a :

- ***** , sopra generalizzato, coniugato in regime di separazione di beni, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Lazzeroni di Vernio in



data 9/02/2005 al 9289/1142 di repertorio, da ***** , per la quota di 4/6. Atto trascritto in data 14/02/2005 ai nn. 935 r.g. E 1426 r.g. ;

- A ***** sopra generalizzati, gli immobili sono pervenuti secondo i seguenti titoli:

- alla signora***** , unitamente ***** , in virtù di atto per Notaio Antonio Mosca del 19/02/1976 Repertorio 14984, trascritto in data 12/02/1976 al n.591 di formalità;

- ***** , in ragione di 1/6 ciascuno, in forza di successione in morte di ***** , sopra generalizzato deceduto in data primo 2002 denuncia 44/891, trascritta in data 29/03/2003 ai nn. 1872 reg. part. E 2849 reg. gen. .

Quesito 04: *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, sup 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;*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta in Castelfiorentino, via Ferruccio n.5-7 e costituisce porzione di fabbricato di un palazzo residenziale di antica costruzione tipico del centro storico del paese e senza alcun pregio architettonico.

L'unità immobiliare si compone di due beni di cui il primo, posto al piano secondo (terzo fuori terra), ad uso abitativo mentre il secondo, ad uso locale deposito, posto al piano terra.

L'Appartamento, con accesso da ingresso e vano scala condominiale al numero civico n.7 di via Ferruccio, si sviluppa su tutto il secondo piano del palazzo e presenta due ingressi. Il primo, sulla sinistra per chi arriva dal pianerottolo, porta ad un semplice vano isolato e non collegato al resto dell'appartamento con affaccio su via Ferruccio, il secondo, posto alla fine del pianerottolo, porta all'appartamento composto da cucina, soggiorno e camera matrimoniale, oltre ripostiglio, servizio igienico e terrazzo dal quale è possibile accedere al locale della centrale termica.



Le finiture sono di livello basso, lo stato manutentivo pessimo, nonché la presenza di numerosi oggetti ingombranti accumulati nel tempo; i pavimenti sono in mattonelle di graniglia; gli infissi in legno di vecchia fattura con persiane anch'esse in legno; gli impianti sono funzionanti ma non constano di certificazioni a norma di legge; l'impianto termico è singolo.

Il locale magazzino, con accesso sia dalla via Ferruccio dal civico n.5, sia dalla prima porta a sinistra per chi entra nell'androne condominiale, si sviluppa su una superficie di circa 17 mq. Non è stato possibile visionare lo stato manutentivo del fondo in quanto inaccessibile a causa degli oggetti accatastati al suo interno.

La superficie calpestabile netta interna dell'appartamento è:

abitazione = 85,92 mq

La superficie calpestabile netta del locale magazzino è:

abitazione = 17 mq

Quesito 05: provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

L'immobile:

Ubicazione: Comune di Castelfiorentino , via Ferruccio n.5-7; piano 2-T, individuata al NCEU al:

Abitazione: Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13;

Locale magazzino : Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita €



64,09;

risulta regolarmente intestato a:

- ***** , Proprietà` per 1/1 su bene personale

L'immobile risulta occupato senza titolo dal padre dell'esecutato, ***** .

Quesito 06: *provvedere verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domande 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...);*

Lo stabile posto in via Ferruccio n.5-7 non risulta essere amministrato pertanto non risultano debiti di natura condominiale.

Quesito 07: *verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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;*

Nel ventennio preso in esame, alla data del 11/12/2018 relativamente agli immobili oggetto della presente relazione di CTU, risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi e precisamente:

ISCRIZIONE CONTRO N.301/1429 (reg. Part) del 14/02/2005 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 09/02/2005 repertorio 9303/1145 per Notaio Filippo Lazzeroni a favore ***** , contro



***** , sopra generalizzato. Capitale euro 110,000,00 ipoteca euro 220,000,00 durata 25 anni e 19 giorni per la quota di 1/1 di :

- Beni in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.5-7; piano 2-T, individuata al NCEU al: Abitazione: Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13; Locale magazzino : Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita € 64,09;

TRASCRIZIONE CONTRO N. 824/1122 (reg. Part) del 08/02/2018 relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 24/01/2018, repertorio 1079/2018, a favore di ***** , contro ***** , sopra generalizzato, per la quota di 1\1 di:

- Beni in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.5-7; piano 2-T, individuata al NCEU al: Abitazione: Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13; Locale magazzino : Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita € 64,09;

TRASCRIZIONE CONTRO N. 1684 (reg. part.) del 20/03/2018 relativa ad atto per causa morte-accettazione tacita di eredità notificato in data 09/02/2005, repertorio 9289, a favore di ***** , contro il ***** per la quota di 1/2 di :

- Beni in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.5-7; piano 2-T, individuata al NCEU al: Abitazione: Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13; Locale magazzino : Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita € 64,09;

Quesito 08: *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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*



Il Complesso Immobiliare è una costruzione antica edificata nel centro storico del Comune di Castelfiorentino; per detto motivo non è stato possibile trovare presso gli uffici del Comune di Castelfiorentino gli estremi per licenze o concessioni edilizie relative alla costruzione dell'unità immobiliare. Trattasi comunque di edificio realizzato ante 1942. Dalla ricerca presso gli uffici edilizia privata del Comune di Castelfiorentino sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Articolo 26 – protocollo n. 5017/1985 per modifiche interne
- Articolo 26 – protocollo n. 11237/1986 per modifiche interne
- DIA n.279/1999 per modifiche interne (rifacimento intonaci locale magazzino)
- DIA N.548/2000 per manutenzione ordinaria ad un appartamento (rifacimento di porzione di cannicciato a seguito di crollo)

L'immobile allo stato reale dei luoghi risulta conforme alla suddette pratiche edilizie.

Si segnala difformità nello stato reale dei luoghi in una tamponatura di una porta di collegamento tra wc e cucina come giustamente rappresentato nella planimetria catastale.

Quesito 09: *indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:*

- *il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*
- *il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);*
- *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;*

VALORE DI MERCATO



Il valore di mercato degli immobili oggetto di stima è determinato per comparazione con i valori di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultanti da recenti compravendite e determinati a corpo sulla base delle consistenze catastali.

Tali valori sono raffrontati anche con i parametri OMI di ultima edizione e con le offerte immobiliari presenti sul mercato.

Una volta individuato il valore di mercato al metro quadrato, lo si moltiplicherà per la sup. ragguagliata, determinata attribuendo agli spazi di proprietà coefficienti di riduzione relativi alle loro caratteristiche abitative.

DESCRIZIONE	SUP	COFF.	SUP. RAGGUAGLIATA
Sup* appartamento	103,34	1	103,34
Sup* balcone	3,03	0,05	0,15
Sup. Locale magazzino	20,22	0,1	2,02
TOTALE			105,51 mq

** per sup appartamento si intende la sup. totale al lordo delle murature interne ed esterne fino ad un max di 30 cm di spessore.*

La sup lorda, "ragguagliata" per il calcolo del valore bel bene si considera **mq 105,51**

Il valore al metro quadrato di riferimento, confrontato anche con le quotazioni OMI, in Comune di Castelfiorentino, fascia Centrale/CAPOLUOGO , codice zona B3, per "Abitazioni di tipo economico" oscilla tra €/mq 750,00 e 1.050,00.

Trattandosi di immobile con stato manutentivo pessimo, in una zona centrale di Castelfiorentino, si considera congruo adottare un valore al metro quadrato medio pari a €/mq 750,00, considerando anche il particolare momento che il mercato immobiliare sta attraversando.

Da cui si determina il valore di mercato degli immobili:

Valore di mercato = V. unit. x Sup . Ragg.= 750,00 x 105,51 = **€ 79.132,00**

PREZZO BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo base d'asta, si parte dal valore di mercato reale del bene e vi si applica un deprezzamento del 10% per tenere conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene etc...).



Avremo perciò che il prezzo base d'asta sarà:

Prezzo base d'asta = (€ 79.132,00 – 10%) = **€ 71.220,00**

La consistenza immobiliare è divisibile in natura;

Se si vogliono formare più lotti di vendita le valutazioni di mercato sono:

LOTTO 1:

Unità residenziale in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.7; piano 2-T, individuata al NCEU al:

- Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13;

DESCRIZIONE	SUP. NETTA	COFF.	SUP. RAGGUAGLIATA
Sup* unità residenziale	103,34	1	103,34
Sup* terrazzo	3,03	0,05	0,15

TOTALE

103,49 mq

La sup lorda, "ragguagliata" per il calcolo del valore bel bene si considera mq **103,49**

Il valore al metro quadrato di riferimento, confrontato anche con le quotazioni OMI, in Comune di Castelfiorentino, fascia Centrale/CAPOLUOGO , codice zona B3, per "Abitazioni di tipo economico" oscilla tra €/mq 750,00 e 1.050,00.

Trattandosi di immobile con stato manutentivo pessimo, in una zona centrale di Castelfiorentino, si considera congruo adottare un valore al metro quadrato medio pari a €/mq 750,00, considerando anche il particolare momento che il mercato immobiliare sta attraversando.

Valore di mercato = V. unit. x Sup . Ragg.= 750,00 x 103,49 = **€ 77.617,00**

Prezzo base d'asta = (€ 77.617,00 – 10%) = **€ 69.856,00 €**

LOTTO 2:

Locale deposito magazzino in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.5; piano T, individuata al NCEU al:

- Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita € 64,09 ;



DESCRIZIONE	SUP	COFF.	SUP. RAGGUAGLIATA
Sup* deposito magazzino	20,22	1	20,22

TOTALE

20,22

La sup lorda, "ragguagliata" per il calcolo del valore bel bene si considera mq **20,22**

Il valore al metro quadrato di riferimento, confrontato anche con le quotazioni OMI, in Comune di Castelfiorentino, fascia Centrale/CAPOLUOGO , codice zona B3, per "Magazzini" oscilla tra €/mq 450,00 e 900,00.

Trattandosi di immobile con stato manutentivo pessimo, in una zona centrale di Castelfiorentino, si considera congruo adottare un valore al metro quadrato medio pari a €/mq 400,00, considerando anche il particolare momento che il mercato immobiliare sta attraversando

Valore di mercato = V. unit. x Sup . Ragg.= 400,00 € x 20,22 = **€ 8.088,00**

Prezzo base d'asta = (€ 8.088,00 – 10%) = **€ 7.280,00**

Quesito 09 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 valore di mercato all'attualità),

Trattandosi di immobili intestati a soggetti privati il bene non è soggetto ad applicazione IVA, ma a tassazione corrente per compravendite tra soggetti privati.

Quesito 10. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero|occupato);

Come già dichiarato precedentemente, lo stato occupazionale dell'immobile risulta libero (occupato senza titolo dal ***** padre dell'esecutato).

La consistenza immobiliare in oggetto è composta da due corpi di fabbrica (abitazione e locale magazzino);

Se si vogliono formare più lotti di vendita le valutazioni di mercato sono:



LOTTO 1:

Unità residenziale in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.7; piano 2, individuata al NCEU al:

- Fg. 52 part. 216 sub. 8, cat. A/3, cl 1, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13;

Valore di mercato = V. unit. x Sup . Ragg.= 750,00 x 103,49 = **€ 77.617,00**

Prezzo base d'asta = (€ 77.617,00 – 10%) = **€ 69.856,00 €**

LOTTO 2:

Locale deposito magazzino in Comune di Castelfiorentino, via Ferruccio n.5; piano T, individuata al NCEU al:

- Fg. 52 part. 216 sub. 18, cat. C/2, cl 6, consistenza 17 mq, rendita € 64,09 ;

Valore di mercato = V. unit. x Sup . Ragg.= 400,00 € x 20,22 = **€ 8.088,00**

Prezzo base d'asta = (€ 8.088,00 – 10%) = **€ 7.280,00**

Quesito 11.

Si vedano gli allegati alla relazione.

Il sottoscritto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 17 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre n. 06 allegati.

Allegati:

- Allegato 1- Documentazione catastale*
- Allegato 2- Planimetrie dello stato dei luoghi e dello stato legittimo*
- Allegato 3- Fotografie*
- Allegato 4 - Contratto di compravendita*
- Allegato 5- Ricevute di invio raccomandate comunicazione sopralluogo*
- Allegato 6- Scheda riepilogativa*

Firenze, 12 Dicembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Filippo Rak

