

Lorenzo Parri
Geometra

Empoli - Via F. Busoni, 16
Tel/fax 0571.703750

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

**Procedimento esecutivo R.G. n. 108/2021 promosso dalla
il**

contro

Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Giovanna Mazza.

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. LORENZO PARRI, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 4893/14 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nominato C.T.U. dal Giudice della esecuzione nel procedimento di cui all'oggetto, in data 30/07/2021 prestava giuramento per l'affidamento dell'incarico.

In tale data era richiesto al sottoscritto C.T.U. di rispondere al seguente quesito:

Provveda il C.T.U. 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 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 precedente, 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);

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:

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);

15. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo racc. A/R;

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma PCT;

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.

Prossima udienza 9 giugno 2022



Ricevuto l'incarico il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali dandone comunicazione, con lettera raccomandata A/R, al Debitore e al comproprietario, a mezzo PEC, al Creditore procedente e all'Avv. del Debitore.

La visita agli immobili è stata fissata per il giorno 20 aprile 2022 alle ore 10,00.

Il sopralluogo agli immobili è stato effettuato nella suddetta data alla presenza del delegato dell'IVG di Firenze (custode giudiziario nominato), della comproprietaria, dei _____ e dei loro due figli e dello scrivente C.T.U., Geom. Lorenzo Parri (vedere allegato n. 6).

Venivano eseguite indagini e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, al Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica/Edilizia e Ufficio Anagrafe nonché all'Archivio Notarile di Firenze.

Dal sopralluogo effettuato e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendite di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta, è emerso quanto segue circa i quesiti posti dal Ill.mo Giudice.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI – DATI CATASTALI

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento consiste nella quota di un $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del _____ nato _____ di un appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato residenziale.

L'unità immobiliare, un appartamento per civile abitazione, è ubicata in Comune di Firenze, Via Senese n.c. 210, piano secondo.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio di Firenze quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, come segue:

- **foglio di mappa 148 particella 89 subalterno 501**, z.c. 3, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, Superficie catastale Totale: 68 mq, Totale: escluse aree scoperte 68 mq, rendita catastale € 290,51, VIA SENESE n. 210 piano: 2.

La planimetria catastale agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto non sono riportate alcune difformità interne, sostanzialmente consistenti nella mancanza dell'antibagno e in ulteriori modifiche interne, di cui meglio al punto 9) della presente relazione.

La conformazione attuale dell'immobile risulta riportata nella planimetria indicativa allegata alla presente (vedere allegato n. 9)



Confini: Via Senese, parti a comune per più lati, s.s.a.

I beni risultano intestati per la quota di un ½ della piena proprietà al _____ nato _____ e nella quota di ½ della piena proprietà alla _____.

I dati catastali dei beni in oggetto pur identificando in modo corretto l'oggetto del pignoramento non risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare a favore della _____ e contro il _____, in quanto a seguito della variazione catastale Pratica n. 330882 del 28 ottobre 2003 in atti in pari data, per diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento, il sub 5 della particella 89 del Foglio di mappa 148 del Comune di Firenze, ha assunto l'identificativo sub 501 (vedere allegato n. 2).
Così come descritto nel quadro "D" della trascrizione del pignoramento stesso.

2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta afflitta dal seguente pignoramento:

Trascrizione contro del 24 maggio 2021, Registro Particolare n. **15644**, Registro Generale n. **22123**, eseguita a Firenze.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare, Atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario di Firenze Repertorio n. 1882/2021 del 12 aprile 2021 a favore della _____ e contro il _____ per la quota di ½ di piena proprietà.

3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Esaminata la documentazione in allegato alla procedura, effettuate le ispezioni ipotecarie ed in virtù della copia dell'Atto di Provenienza, si può rilevare, in relazione al bene in oggetto, che la quota di un ½ della piena proprietà è pervenuta al _____ in forza di Atto di Compravendita ai rogiti del notaio _____ di Firenze del 31 gennaio 2000 Rep. n. Racc. n. _____ e Trascritto a Firenze (vedere allegati n. 3 e n. 4).

4) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato in Comune di Firenze, Via Senese n. 210, consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo oltre soppalco, facente parte di un edificio residenziale di tre piani fuori terra di vetusta costruzione.

La proprietà si intende estesa alle parti condominiali o comunque in condominio per la parte spettante alla predetta porzione secondo la legge e le consuetudini locali.

La zona di ubicazione, nel centro della località "Galluzzo", adiacente alla vera e propria area urbana di Firenze, risulta caratterizzata dalla presenza di tutti i servizi, ben servita e ben collegata con il centro cittadino.

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta essere una palazzina di vetusto impianto, elevata per tre piani fuori terra con struttura mista, facciate intonacate e tinteggiate, infissi lignei con persiane, copertura a tetto con manto di laterizio.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è medio con le facciate, l'ingresso condominiali e le scale condominiali in uno stato di dignitosa manutenzione.

L'unità immobiliare, accessibile dalla porta posta a destra per chi sbarca all'ultimo pianerottolo dopo aver percorso le scale condominiali, è composta da ingresso con sulla sinistra la cucina/pranzo da cui si accede al bagno di servizio e sulla destra il soggiorno, proseguendo si accede ad un piccolo disimpegno con sulla sinistra l'accesso alla camera e frontalmente al bagno.

Nel soggiorno è posta una scala lignea in arredo che conduce al soppalco dal quale, a sua volta si può accedere ad un piccolo ripostiglio dove è alloggiata la caldaia.

La soluzione planivolumetrica, risulta piacevole garantendo sia la divisione fra zona giorno e zona notte e sia il completo sfruttamento degli spazi a disposizione.

Il livello di finitura è medio con pavimenti di ceramica a correre in tutto l'appartamento e di legno nel soppalco, pareti interne intonacate e tinteggiate, porta di ingresso blindata, porte interne di legno, infissi esterni lignei con relative persiane di legno, pavimenti e rivestimenti di ceramica nella cucina.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è complessivamente buono presentando alla vista solo alcuni fenomeni di umidità con presenza di muffe nel bagno di servizio dovuti in gran parte alla limitata areazione.

Non è stato inoltre possibile verificare il percorso di smaltimento e le fosse dei reflui.

L'immobile risulta dotato di impianti termico con caldaia e radiatori, elettrico ed idraulico, in efficienza ma presumibilmente non completamente conformi alle attuali normative in quanto realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore delle stesse.

L'altezza dei locali risulta variabile: cucina ml. 3,15, soggiorno con altezza all'imposta di ml. 3,50.

Superficie immobile:

Superficie calpestabile appartamento mq 56 circa

Superficie lorda appartamento mq 65 circa

Superficie calpestabile soppalco mq 15 circa

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = mq 65 + 2/3 15 = mq 75



5) STATO DI POSSESSO

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta occupato, in forza di regolare contratto di affitto registrato a Firenze il 29 gennaio 2021 prot. n. _____, Identificazione telematica contratto n. _____, dal _____ il

e dalla sua famiglia composta dalla _____
e dai loro due figli minorenni _____

(vedere allegati n. 5 documentazione anagrafe e allegato n. 8 contratto di affitto e relativa registrazione).

Si precisa inoltre che gli stessi signori come sopra generalizzati hanno la residenza nell'appartamento in oggetto.

Si precisa infine che la comproprietaria _____ risulta residente tutt'ora nell'appartamento in causa. Non sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Il contratto di affitto stipulato in data 1 gennaio 2021 e registrato alla Agenzia delle Entrate il 29 gennaio 2021 al prot. n. _____, Identificazione telematica contratto n. _____ (vedere allegato n. 8), risulta antecedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 24 maggio 2021.

La durata dell'affitto è pattuita in quattro anni dal 01/01/2021 al 31/12/2024, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino con sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto per ulteriori quattro anni, fatte salve le facoltà di disdetta da parte del locatore di cui all'art. 3 L. 431/98. La dichiarazione motivata di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza deve essere comunicata dal locatore mediante lettera raccomandata AR dal far pervenire al domicilio dei conduttori, almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine della proroga quadriennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o di rinunciare al rinnovo, comunicando le proprie intenzioni con lettera raccomandata AR da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata, entro 60 giorni dal ricevimento della raccomandata, deve comunicare la risposta o comunque di accordo, il contratto si intende cessato alla scadenza prevista. Qualora non sia inviata nessuna comunicazione, il contratto si intende tacitamente rinnovato alle medesime condizioni.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata AR almeno 3 (tre) mesi prima del rilascio.

Inoltre nel contratto è previsto il seguente punto che lo scrivente ritiene di porre all'attenzione:



“15) Nel caso che il locatore intenda porre in vendita l’immobile locato, il conduttore deve consentire la visita all’unità immobiliare due volte la settimana, di cui una in orario di luce, secondo orari e modalità da concordarsi.”

-dall’indagine effettuata il canone annuale non appare inferiore di un terzo di quelli di mercato essendo di € 740,00 mensili oltre le spese condominiali consistenti principalmente nella pulizia e nella luce delle scale e nella pulitura dei pozzi dei reflui;

Il canone risulta sostanzialmente in linea con quelli di mercato.

Il contratto di locazione e la relativa registrazione sono stati forniti dalla proprietaria al momento del sopralluogo; la registrazione risulta anche dalla comunicazione dell’Agenzia delle Entrate.

(vedere allegato n. 8).

6) FORMALITA’ A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Non sono state rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente.

L’immobile, come riportato dalla comproprietaria e dagli occupanti, non è inserito in un condominio formale ed è condotto in economia e pertanto non è stato possibile verificare la presenza di spese arretrate non pagate.

L’immobile risulta oggetto del contratto di affitto di cui al punto precedente.

7) FORMALITA’ A CARICO DELLA PROCEDURA

Dall’ispezione ipotecaria effettuata i beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

1) **Iscrizione contro del 4 febbraio 2000**, Registro Particolare n. **911**, Registro Generale n. **4.136**, eseguita a Firenze.

Ipoteca volontaria nascente da Atto di mutuo ai rogiti del _____ di Firenze del _____
a favore di _____ con sede in _____ e
contro la _____ per la quota di 1/2 di piena
proprietà e contro il _____ per la quota di 1/2 di
piena proprietà.

2) **Iscrizione contro del 17 ottobre 2001**, Registro Particolare n. **7541**, Registro Generale n. **35474**, eseguita a Firenze.

Ipoteca volontaria nascente da Atto di mutuo ai rogiti del Notaio _____ di Firenze del _____
a favore di _____ con sede in _____ e
contro la _____ per la quota di 1/2 di piena
proprietà e contro il _____ per la quota di 1/2 di
piena proprietà.

3) **Iscrizione contro del 3 aprile 2013**, Registro Particolare **n. 1460**, Registro Generale n. **9281**, eseguita a Firenze.

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze rep. n. _____ a favore di _____ con sede in _____ e contro il _____ per la quota di ½ di piena proprietà.

4) **Iscrizione contro del 17 gennaio 2020**, Registro Particolare **n. 233**, Registro Generale n. **1858**, eseguita a Firenze.

Ipoteca volontaria in rinnovazione nascente da Atto di mutuo ai rogiti del Notaio _____ di Firenze del _____ rep. n. _____ a favore di _____ con sede in _____ e contro la _____ per la quota di ½ di piena proprietà e contro il _____ per la quota di ½ di piena proprietà.

Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 911 del 4 febbraio 2000.

5) **Trascrizione contro del 24 maggio 2021**, Registro Particolare **n. 15644**, Registro Generale **n. 23123**, eseguita a Firenze.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare, Atto Giudiziario, Ufficiale giudiziario Repertorio _____ a favore di _____ e contro il _____ per la quota di ½ di piena proprietà.

6) **Iscrizione contro del 01 ottobre 2021**, Registro Particolare **n. 7515**, Registro Generale n. **41037**, eseguita a Firenze.

Ipoteca volontaria in rinnovazione nascente da Atto di mutuo ai rogiti del Notaio _____ di Firenze del _____ rep. n. _____ a favore di _____ con sede in _____ e contro la _____ per la quota di ½ di piena proprietà e contro il _____ per la quota di ½ di piena proprietà.

Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. n. 7541 del 17 ottobre 2001.

7) **Atto di intervento del 9 giugno 2021** _____ come nella procedura rappresentata.

8) **Atto di intervento del 29 marzo 2022** _____ come nella procedura rappresentata.

8) SPESE CONDOMINIALI

L'appartamento non risulta compreso in un condominio formale così come è stato comunicato al momento del sopraluogo e pertanto non è stato possibile verificare eventuali pendenze.

L'immobile, come riportato dalla comproprietaria e dagli occupanti, non è inserito in un condominio formale ed è condotto in economia e pertanto non è stato possibile verificare la presenza di spese arretrate non pagate.

9) REGOLARITA' URBANISTICA / EDILIZIA

Nell'attuale strumento urbanistico vigente l'immobile risulta classificato:

Ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)

tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato

Norme tecniche di riferimento art.li 4/9/10/11/12/13/15/19/20/21/22/25/67 (ambito dei tessuti storici minori) /73/74/75/76.

L'immobile è soggetto ai seguenti vincoli, invariati, tutele:

- beni paesaggistici DM 27.10.1951 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo norme tecniche:

- art. 09 Vincoli, invariati e tutele

- art. 10 Vincoli

- DM 27.10.1951 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo;

-Invariante dei tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto

norme tecniche:

- art. 07 Norme transitorie (Misure di salvaguardia)

- art. 09 Vincoli, invariati e tutele

- art. 11 Invariati;

-Pericolosità geologica media - G2 Norme tecniche di riferimento art.li 13/14;

-Pericolosità idraulica media – I2 Norme tecniche di riferimento art.li 13/15;

-Pericolosità sismica locale elevata – S3* Norme tecniche di riferimento art.li 13/16.

Il fabbricato nella sua interezza è stato realizzato in data anteriore allo 01/09/1967.

Successivamente il bene è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-C.E. in Sanatoria Det. n. 02/6210/47 del 30 maggio 2022;

-D.I.A. n. 1245/2000 del 28 marzo 2000 con Comunicazione di Fine Lavori R.G. n. 6740 del 24 febbraio 2003.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e degli scarichi.

Non è stata rintracciata la certificazione/attestazione di abitabilità.

Successivamente l'immobile non è stato oggetto di ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Rispetto all'ultimo stato licenziato, alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi, risultano le seguenti difformità:



- la porta del bagno di servizio con accesso dalla cucina è stata spostata e in luogo dell'antibagno è stata posta la doccia;
- l'altezza del bagno di servizio è ml. 2,25 anziché il minimo previsto dai regolamenti di ml. 2,40;
- L'altezza del bagno principale è ml. 2,50 solo nel tratto in corrispondenza del lavandino; mentre è di circa ml. 2,26 nella parte sopra lo scalino;
- il muretto fra ingresso e soggiorno risulta tagliato ad una altezza di circa un metro;
- la parete divisoria fra zona giorno e zona notte risulta mancante;
- il soppalco risulta avere una larghezza di circa ml. 3,00 contro i 2,80 indicati nella D.I.A. n. 1245/2000, ultimo stato licenziato.

Infine nel ripostiglio al piano soppalcato, in corrispondenza dell'abbaino è presente una piccola finestra alta, di fatto plausibilmente l'accesso al tetto, non graficizzata (in quanto alta si presume) in planimetria e nelle tavole grafiche allegate sia al condono e sia alla D.I.A., nella documentazione fotografica allegata alla citata D.I.A. la finestra è visibile nella fotografia n. 11. Inoltre nella planimetria precedente all'attuale, facente parte del corredo documentale della richiesta di condono sfociata poi nel rilascio al C.E. in sanatoria, è riportata la dicitura accesso all'abbaino (vedere allegato n. 7). Lo scrivente presume che quella finestra sia comunque presente sia prima della presentazione del condono con conseguente rilascio della relativa C.E. in Sanatoria e sia della D.I.A. in quanto risulta essere l'accesso al tetto.

Nell'attuale contesto normativo, si precisa che le difformità segnalate potrebbero essere sanate in parte con il ripristino: per quanto riguarda l'antibagno lo stesso non può essere direttamente accessibile dalla cucina ed inoltre deve avere una altezza di almeno ml. 2,40, ciò sarebbe possibile sfruttando il palco morto presente soprastante, altresì se queste operazioni non fossero possibili il locale dovrebbe assumere una diversa destinazione, ripostiglio, dispensa, ecc...

Anche nel bagno principale per riportare la parte di altezza inferiore a ml. 2,40 ad una altezza congrua si dovrebbe procedere con un'operazione di rialzamento che presumibilmente dovrebbe coinvolgere anche la scala di legno soprastante o in alternativa l'abbassamento dello scalino con relative opere idrauliche. Le altre difformità possono presumibilmente essere regolarizzate con pratica di accertamento di conformità così come previsto dall'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con eventuali e relative opere strutturali da eseguirsi all'interno del procedimento se necessarie.

La sanzione amministrativa prevista dalla suddetta procedura varia fra euro 1.000,00 e euro 5.164,00 in relazione all'entità dell'abuso.

Per quanto sopra esposto i costi da sostenere per la sanatoria e/o per la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, vengono cautelativamente stimati in € 15.000,00 circa comprensivi di sanzioni, spese tecniche per presentazioni pratiche, accatastamento e/o eventuali opere di ripristino/adequamento.



L'immobile essendo stato realizzato in data anteriore allo 01/09/1967 è da ritenersi liberamente commerciabile ai sensi della legge 47/85.

In relazione a quanto sopra si precisa che alla luce dei limiti insiti nel mandato rimesso al CTU, non pare possibile intendere, anche nell'eventualità della necessità di un intervento e/o presentazione di pratiche edilizie, che questo possa sostituire quanto compete per Legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione di eventuali istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli stessi uffici inoltre rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali anche al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

10) STIMA DEI BENI VALORE DI MERCATO

Dall'analisi condotta ai fini della stima emerge una situazione del mercato immobiliare in linea con le attuali e conosciute dinamiche.

L'andamento dei prezzi, infatti, pur in presenza di una contenuta dinamicità del mercato, non presenta sostanziali variazioni di prezzo.

Risulta da evidenziare che la pandemia ha rilanciato la domanda di case che dispongano di resede pertinenziali o di terrazze cosa di cui l'appartamento in oggetto risulta mancante.

La zona di ubicazione risulta prevalentemente residenziale, all'interno del quartiere "Galluzzo", dotato di tutti i servizi principali e adiacente all'abitato della città di Firenze.

L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in medie condizioni di manutenzione e il suo livello di finitura ed impiantistico è da considerarsi di medio livello.

L'immobile difficilmente potrebbe prestarsi ad un uso diverso da quello residenziale.

L'immobile presenta un medio livello di commerciabilità.

Infine, il mercato immobiliare tende ad adeguarsi con ritardo ai cambiamenti dello scenario macroeconomico e pertanto al momento non è configurabile l'impatto che potrebbero avere i risvolti della crisi internazionale nonché gli eventuali ulteriori effetti della Pandemia.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è il così detto MCA (metodo del confronto Market Comparison Approach), sostanzialmente un metodo di comparazione con beni similari: tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA si basa sulla considerazione fondante per la

quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Stante però la difficoltà di reperire atti di compravendita sufficientemente recenti e verificabili riferibili ad immobili simili a quello in oggetto, la perizia è stata pertanto redatta sulla base di soli prezzi attesi (annunci) opportunamente decurtati in quanto non è stato ovviamente possibile visitare gli immobili comparabili e non è stato altrettanto ovviamente possibile conoscere il prezzo finale di compravendita.

Sotto altro profilo, anche avendo a disposizione dei "prezzi certi" rilevabili dagli atti di compravendita, questi sarebbero comunque difficilmente utilizzabili come parametri certi in quanto anche le u.i. rintracciate non sarebbero state visitate all'interno e quindi senza poter conoscere il livello di manutenzione, di finitura ed impiantistico.

La tecnica utilizzata, anche se definita "residuale", è espressamente prevista al punto 4.1. della norma UNI 11612:2015; ovvero in ambito di utilizzo delle c.d. "Best Pratiche" ne è consentito l'utilizzo quando: "...se si sono verificate poche transazioni, può anche essere opportuno considerare i prezzi di immobili simili presenti in altre valutazioni o nelle offerte di vendita a condizione che la rilevanza di queste informazioni sia chiaramente stabilita e analizzata in modo critico...".

Il valore di mercato medio parametrico individuato, al fine di un ulteriore confronto, dovrà essere a sua volta confrontato con l'intervallo espresso dall'OMI e da altri "borsini immobiliari" per gli immobili con uguali caratteristiche presenti nella zona di riferimento.

Di seguito lo sviluppo del metodo di valutazione:

Intervallo medio OMI relativo alla zona di riferimento

Abitazioni civili in condizioni di manutenzione normali €/mq 2.500,00/3.200,00

Abitazioni di tipo economico in condizioni di manutenzione normali €/mq 1.750,00/2.000,00

Intervallo medio borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di prima fascia €/mq 2.716,00/3.346,00/3.976,00
(seconda fascia/fascia media/prima fascia)

Abitazioni in stabili di fascia media €/mq 2.372,00/2.924,00/3.476,00
(seconda fascia/fascia media/prima fascia)

Abitazioni in stabili di seconda fascia €/mq 1.778,00/2.130,00/2.481,00
(seconda fascia/fascia media/prima fascia)

Sono stati rilevati i seguenti annunci relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:



-Annuncio () rilevato in data 03/05/2022 sul sito internet
www. relativo ad appartamento per civile abitazione di mq 80 circa, € 265.000,00,

-Annuncio rilevato in data 08/05/2022 sul sito internet www.idealista.it
(www) relativo ad appartamento per civile abitazione di mq 65
circa, € 225.000,00, ;

-Annuncio () rilevato in data 03/05/2022 sul sito internet
www. relativo ad appartamento per civile abitazione di mq 55 circa, € 195.000,00,
;

Il prezzo parametrico medio emerso dal procedimento risulterebbe per sua natura limitante stante la circostanza che lo scrivente non conosce nel dettaglio gli immobili presi a riferimento come comparabili in quanto ovviamente non è stato possibile visitarli né internamente e né esternamente. Pertanto, in ossequio alla tecnica, si ritiene, sulla base delle informazioni acquisite direttamente dagli agenti del mercato, confrontate con quanto espresso dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) ed in virtù delle indagini condotte sul mercato immobiliare locale, sia presso le offerte immobiliari rilevabili sul web (borsinoimmobiliare.it, casa.it, idealista.it, immobiliare.it, astalegale.net, ecc...) e sui redazionali delle agenzie immobiliari; in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione, livello di finitura e tenuto conto dell'attuale situazione economica, il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto per comparazione alla attualità, sia di
€/mq 3.000,00.

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie commerciale come determinata al punto 4) e di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO = mq 75

- **il valore in regime di libero mercato della quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile libero è uguale a**
€ 225.000,00 (€ Duecento venti cinque mila/00).

I calcoli estimativi nelle tabelle dell'M.C.A. sono stati eseguiti con l'ausilio di "fogli di calcolo Excel"; l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni o di scostamenti anche della consistenza con lo stato di fatto non assumono significativa rilevanza in quanto, comunque, il valore complessivo determinato è stato verificato anche "a corpo" e non solo a misura, con gli altri comparabili e tenendo in considerazione tutte le osservazioni rilevate.



- **il valore in regime di libero mercato della quota della metà della piena proprietà dell'immobile libero è uguale a**
€ 112.500,00 (€ Cento dodici cinquecento mila/00).

Al fine di quantificare il valore in regime di libero mercato dell'immobile, così come occupato con il contratto di affitto menzionato, sono state consultate letture di settore con le quali è stata determinata cautelativamente in una quota di circa il 20% la decurtazione da applicare per l'occupazione del fabbricato pertanto:

- **il valore in regime di libero mercato della quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile occupato è uguale a**
€ 180.000,00 (€ Cento Ottanta mila/00).

- **il valore in regime di libero mercato della quota della metà della piena proprietà dell'immobile occupato è uguale a**
€ 90.000,00 (€ Novanta mila/00).

11) VALORE A BASE D'ASTA

Volendo indicare il più probabile valore a base d'asta, e tenendo conto dell'attuale situazione del mercato si applicano i seguenti correttivi di stima:

-10,00% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta;

-7,00% cautelativamente per le difformità riscontrate;

pertanto:

- **il valore a base d'asta della quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile libero è da considerarsi arrotondato uguale a**
€ 186.000,00 (€ Cento ottanta sei mila/00).

- **il valore a base d'asta della quota della metà della piena proprietà dell'immobile libero è uguale a**
€ 93.000,00 (€ Novanta tre mila/00).



- **il valore a base d'asta della quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile occupato è da considerarsi arrotondato uguale a € 150.000,00 (€ Cento cinquanta mila/00).**

- **il valore a base d'asta della quota della metà della piena proprietà dell'immobile occupato è uguale a ad € 75.000,00 (€ Settanta cinque mila/00).**

Il compendio pignorato non è divisibile in natura.

A tal proposito lo scrivente ha valutato solo algebricamente il valore della metà della piena proprietà in quanto la vendita del diritto della sola metà comporterebbe una notevole contrazione della commerciabilità del bene rendendo aleatoria una qualsiasi decurtazione.

A miglior chiarimento si riepilogano i valori sopra esposti:

-Valore di mercato imm. libero quota dell'intero piena proprietà	€ 225.000,00
-Valore di mercato imm. libero quota della metà piena proprietà	€ 112.500,00
-Valore di mercato imm. occupato quota dell'intero piena proprietà	€ 180.000,00
-Valore di mercato imm. occupato quota della metà piena proprietà	€ 90.000,00
-Valore a base d'asta imm. libero quota dell'intero piena proprietà	€ 186.000,00
-Valore a base d'asta imm. libero quota della metà piena proprietà	€ 93.000,00
-Valore a base d'asta imm. occupato quota dell'intero piena proprietà	€ 150.000,00
-Valore a base d'asta imm. occupato quota della metà piena proprietà	€ 75.000,00

12) REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA

Trattandosi di beni non strumentali intestati a persone fisiche, il cespite risulta gravato dalle imposte, ipotecaria, catastale e di registro con l'aliquota variabile a seconda delle specificità dell'aggiudicatario.

Empoli, lì 09 maggio 2022

Il consulente tecnico

Geom. Lorenzo Parri

Allegati:

- 1-Documentazione fotografica
- 2-Documentazione catastale
- 3-Atto di provenienza
- 4-Ispezioni ipotecarie
- 5-Documentazione anagrafe
- 6-Verbale di sopralluogo

- 7-Documentazione Urbanistica
- 8-Contratto di affitto e registrazione – risposta agenzia entrate
- 9-Planimetria indicativa dell'appartamento
- 10-Avvisi di inizio operazioni peritali
- 11-Avvisi spedizione elaborato peritale
- 12-Tabella riepilogativa lotto
- 13-Elaborato peritale epurata
- 14-Documentazione catastale epurata