

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N° 341/2019**

**A Favore:** Siena Mortgages 09-06 srl

**Contro:** xxxxxxxxxxxxxx

**Giudice:** Dott.ssa Pasqualina Principale

**CTU:** Arch. Isabella Busoni

**RELAZIONE TECNICA**



## Premessa

La sottoscritta Arch. Isabella Busoni, nata a Empoli il 1 marzo 1978, libero professionista con studio in Firenze, via Orcagna 42, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 7715 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n. 9401, in data 24 Ottobre 2019 è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale, CTU.

All'atto del giuramento di rito, veniva richiesto alla sottoscritta quanto segue:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., 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 comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente e ai comproprietari 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 le seguenti regole di base:

a) avvisare con raccomandata a/r il debitore della data e ora del sopralluogo;

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 CC 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 esecutata" predisposto dal Giudice, che il ctu riceve unitamente all'incarico; se il debitore non è reperibile omettere l'adempimento.

5) Di attendere 60 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 riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione delle 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 la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, datai catastali) 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 identificati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondono 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 specificatamente 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 difficoltà 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 risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. a 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. provveda 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. A 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 d.att.c.civ.
- Atti di asservimento urbanistici, 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. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, 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 proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

9. A 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 (con indicazione dei relativi costi), 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; 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, 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 occupati pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica individuazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc...

11. indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguati e le correzioni di stime, 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**:

a) il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerarsi **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.

c) indicare il regime impositivo di vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di iva) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

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

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato

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

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II



## RELAZIONE

Dopo aver esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., l'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'atto di pignoramento, la sottoscritta il 4 novembre 2019 ha provveduto ad inviare, con lettera raccomandata, la comunicazione dell'incarico ricevuto al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, e all'avvocato del creditore procedente, indicando la data 15 novembre, preventivamente concordata con il custode, ed il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile. Il giorno del sopralluogo, nessuno si è presentato all'ora stabilita, ipotizzando un probabile abbandono della casa già da tempo. Pertanto ho provveduto insieme al custode a lasciare la lettera di rifiuto sopralluogo e il verbale, specificando che sarebbe stata inviata una nuova raccomandata con una nuova data per il sopralluogo. In data 18 novembre mi è stata recapitata la raccomandata che avevo inoltrato con indicato "destinatario sconosciuto".

In data 13 dicembre 2019, la sottoscritta insieme al custode, alla forza pubblica e a un fabbro, si è recata nuovamente presso l'immobile e non trovando nessuno ad aprire è stata cambiata la serratura e siamo entrati in modo forzoso, potendo così effettuare il sopralluogo necessario.

Entrando nella casa è stato confermato che i proprietari non abitano più all'interno della casa.

Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti, al catasto alla conservatoria dei registri immobiliari, all'anagrafe, all'ufficio edilizia ecc... la sottoscritta è in grado di redigere la seguente relazione tecnico-estimativa.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da n.1 (uno) unità immobiliare ad uso civile abitazione, distribuito su più piani, di via G. Domenico Polverosi n.35 nel comune di Capraia e Limite, di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxxxx

#### ◆ **Dati Catastali**

- Al N.C.U del Comune di Capraia e Limite, Foglio 19, Particella 16 Sub. 501, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani e Rendita Euro 258,23
- Al N.C.U del Comune di Capraia e Limite, Foglio 19, Particella 17 Sub. 502 (resede esclusivo)

#### **Confini**

L'immobile suddetto confina:

- sulla sinistra, guardando la facciata principale con il foglio 19 part. 16 sub. 500;
- il resede esclusivo rappresentato dal foglio 19 particella 17 sub 502, confina con piccolo resede a comune e con il resede contraddistinto da foglio 19 part. 17 sub.501;
- A destra, guardando la facciata principale, il resede confina con il foglio 19, part. 15 sub 2 (locale C2); Al piano primo confina con foglio 19 part. 15 sub. 5; al piano primo e secondo con il foglio 19 part. 15 sub 10.

Si precisa che dei confini posti a destra possono essere difformi da quanto sopra indicato, in quanto non avendo la possibilità di prendere le planimetrie e soprattutto non essendoci elaborati grafici, per meglio riconoscere i confinanti, la sottoscritta si è basata su i numeri civici e su i piani.

#### ◆ **Intestazioni e titoli**



- xxxxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx PROPRIETARIO per la quota di 1/2 per l'intera **proprietà**;
- xxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di ½ per l'intera proprietà;

◆ **Corrispondenza con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento:**

- I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono esatti e consentono l'univoca identificazione del bene. *Si fa presente che sia sulla visura catastale che in parte nell'atto di provenienza oltre che sull'ispezione ipotecaria, è stato erroneamente riportato il civico 33, anziché il civico 35.*

◆ **Regolarità catastale**

La planimetria catastale, a differenza dello stato legittimo, corrisponde esattamente allo stato dei luoghi rilevato, mentre sono riportate le altezze stesse di progetto, tranne che per la camera è riportata un'altezza non corretta. Pertanto si ritiene corretto aggiornare la planimetria catastale, anche se la superficie rimane la stessa.

**2. Estremi dell'Atto di Pignoramento e specifici 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):**

Come riportato nella Ispezione Ipotecaria, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Firenze le seguenti formalità:

- **R.P 21449** e **R.G. 29811**, verbale di pignoramento immobile del 17 luglio 2019 *a favore* di Siena Mortgages, *contro* i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 dell'intera **proprietà**.

**3. Estremi dell'Atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti:**

L'immobile è pervenuto per atto di compravendita del notaio Paola Capodarca in data 6 marzo 2008 e registrato a Firenze con repertorio n° 1070.

**4. DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile è ubicato nel comune di Capraia e Limite, zona centro storico. Tale immobile, di tipo a schiera, si sviluppa su più livelli, dal piano terra al piano terzo. Si accede all'unità immobiliare da via Gian Domenico Polverosi n.35, tramite un resede ad uso esclusivo della proprietà, tranne il primo tratto che risulta a comune con l'immobile adiacente, civico 33.. Una volta entrati dal portoncino dobbiamo salire tre rampe di scale interrotte da pianerottoli, per arrivare al piano secondo dove si sviluppa l'abitazione.

Il secondo piano è composto da una zona soggiorno/cucina, un bagno, disimpegno e una camera. Dalla stanza soggiorno si sale un'ulteriore rampa di scale per arrivare al terzo piano adibito a soffitta, la quale si trova esattamente sopra il bagno e la camera del piano sottostante.



Lo stato di conservazione è buono, con finiture principalmente in ceramica, le scale in pietra grigia (tipo serena) e gli infissi esterni in legno.

Le altezze variano a seconda degli ambienti e comunque parte del secondo piano è a tetto con un'altezza min di 3,34m e una max di 448 sotto trave; mentre la camera ha un'altezza di 2.88 e una parte ribassata di 2.35. Il terzo piano(soffitta) è a tetto con travi a vista e va da un'altezza di 1,77 sotto trave, in corrispondenza del muro di divisione con il sottotetto, a 2,42 h in prossimità della porta.

La superficie lorda degli ambienti è:

- Piano secondo = 47,00 mq
- Soffitta = 18,00 mq
- Resede esclusivo = 13,00 mq
- Scale e ingresso = 13,00 mq

Superficie lorda totale = 91,00 mq

## **5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

In base a quanto riportato nella dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, non risulta alcun contratto di locazione antecedente alla data del pignoramento. (vedi allegati)

## **6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- ◆ **Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.**

.....

- ◆ **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.**

A seguito del colloquio avuto con un funzionario del Comune, non sono emerse alcuni diritti di prelazione del comune sull'immobile o atti di asservimento.

- ◆ **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**

Dall'estratto di matrimonio si è potuto evidenziare che i due coniugi sono in comunione di beni

- ◆ **Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)**

Come riscontrato nel contratto di compravendita sul resede esclusivo, risultano da tempo ultra trentennale aperte finestre a prospetto, una portafinestra e oggetto di gronda del fabbricato posto sulla destra.

Risultano inoltre beni comuni non censibili la scala e il resede a comune con i subalterni 500 e 501 della particella 16 e ai subalterni 501 e 502 della particella 17.

## **7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE**



Sono elencate di seguito le formalità pregiudizievoli riscontrate presso la Conservatoria dei RR.II di Firenze, che risultano colpire i diritti di proprietà in capo ai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, sul bene oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Capraia e Limite, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione ovvero la restrizione con il decreto di trasferimento contestualmente alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento.

**ISCRIZIONE CONTRO**, del 11/03/2008 Reg. Part. 2124 e Reg. Gen. 10157  
IPOTECA VOLONTARIA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per capitale di 140.000,00€, a favore della Siena Mortgages spa, la quale grava sui beni oggetti della presente stima per la quota di 1/1..

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/7/2019 **R.P 21449** e **R.G. 29811** a favore di Siena Mortgages 09-06 srl, contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 per l'intera proprietà;

## **8. REGOLARITA' URBANISTICA**

### ◆ Autorizzazioni

Dopo aver effettuato le ricerche presso l'edilizia privata del Comune di Capraia e Limite, si può dire che l'immobile risulta costruito ante '67 e legittimato dalle seguenti pratiche edilizie :

- Permesso di costruire n.29 del 1971 relativo al rialzamento della copertura e modifica delle facciate. (il contratto di compravendita parla di una ristrutturazione sostanziale richiesta nel 2005)
- Denuncia di inizio attività prot. n. 5484 del 30 giugno 2007 per ristrutturazione fabbricato
- Fine lavori e abitabilità del 5 marzo 2008 rispettivamente con n° 1901 e n° 1902 del protocollo generale

### ◆ Vincoli

Il Regolamento Urbanistico individua l'immobile in zona A1 Centro Storico, fa parte delle aree a prevalente funzione residenziale con tre piani fuori terra.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica (R1, R2, R3).

### ◆ Difformità

Confrontando lo stato dei luoghi con le pratiche edilizie sopra menzionate, si precisa che è opportuno distinguere le difformità tra lo stato attuale e l'ultimo stato legittimato e l'ultimo stato legittimato e il permesso a costruire del 1971.

**CONFRONTO ULTIMO STATO LEGITTIMO E STATO RILEVATO:**

Questo presenta le seguenti difformità:

- Al piano secondo la scala, che porta al terzo piano, risulta più lunga rispetto allo stato legittimo;





- Il servizio igienico non ha forma rettangolare, come nel progetto, ma presenta sulla parete di sinistra una rientranza, pertanto la superficie è inferiore rispetto al progetto.
- L'altezza del bagno discosta dal rilievo di 5 cm (risulta 235 anziché 240)
- Nel progetto sono riportate le misure delle finestre del soggiorno di 90 x 130, ma in realtà sono 80 x 125. (nella relazione di progetto era specificato che si sarebbero attenuti alle dimensioni delle finestre esistenti per motivi di allineamenti e omogeneità di facciata). Stranamente, sono state realizzate più piccole e questo preclude i rapporti illuminanti/areanti, considerando una superficie di 17,3mq (compreso parte delle scale che portano al piano terzo). Il restringimento delle finestre, oltre a non aver rispettato le dimensioni originarie presenti nello stato attuale della pratica, sono peggiorative rispetto e non rispettano l'ottavo della superficie.
- Inoltre ci sono delle incongruenze sulle altezze riportate in pianta e quelle riportate in sezione, come anche nella relazione di progetto, sono citate altezze ancora diverse: nel soggiorno è indicata un'altezza di cui non trovo relazione con quanto indicato in sezione e nella relazione; nel bagno è indicata un'altezza regolare di 240 anziché 235 come rilevata; le altezze della camera sono indicate solo in sezione, ma oltre a non corrispondere con quanto rilevato e con quanto indicato in relazione, non sono indicate le due diverse altezze presenti, cosa che invece troviamo nella sezione; nella pianta della soffitta non sono rappresentate le altezze e quelle che sono indicate in sezione discostano di 10cm da quelle da me rilevate (è indicata un'altezza minima di 1,50m conto i 1,60 rilevato).
- Inoltre sia in pianta che in sezione nel terzo piano è indicata una balaustra che si affaccia sul soggiorno, quando invece è stata creata una parete chiusa.
- Infine è stato realizzato una finestra sul tetto, non presente nel progetto.

#### CONFRONTO ULTIMO STATO LEGITTIMO E IL PERMESSO A COSTRUIRE DEL 1971:

Questo presenta le seguenti difformità:

- Si precisa che il permesso a costruire del 1971 di fatto modificò le aperture delle facciate originarie (creando una finestra centrale al secondo piano...) e rialzò la copertura originaria. Tale permesso però fu in qualche modo negato....senza delle chiare dichiarazioni da parte del comune. Fatto sta che le finestre furono realizzate come da progetto e il tetto fu rialzato allineandosi alla falda confinante. Il progetto presentato era veramente scarso di documenti e elaborati grafici e tanto lo è stato nelle risposte da parte del comune. L'unica cosa evidente, è che il progetto prevedeva di rialzare la copertura di 80 cm...ma in realtà secondo i rilievi, sarebbe stata rialzata di circa 1,30m (nella sezione di progetto del '71 è riportata un'altezza interna di 2.20m, oggi è di 3.52m).

Pertanto a fronte di quanto riscontrato e di quanto rilevato ritengo che:

- La Dia del 2007 non ha tenuto conto che il Permesso del '71 poteva avere delle difformità, soprattutto in termini di volume e pertanto ha riportato uno stato attuale che di fatto aveva qualche incongruenza.



- La Dia del 2007 ha riportato negli elaborati grafici alcuni errori presubilmente di rappresentazione grafica eccetto alcune difformità legate alla distribuzione interna.
- Durante i lavori della Dia sono state però ripristinate le vecchie aperture con i relativi allineamenti, però sul fronte principale al piano secondo le finestre sono state realizzate più piccole di quelle giustamente indicate nel progetto.

Alla luce delle di quanto riportato, e soprattutto a seguito del colloquio avuto con un tecnico del Comune dell'ufficio edilizia privata, ritengo di ipotizzare:

- che le difformità interne (diversa forma del bagno, la realizzazione della finestra sul tetto, realizzazione del muro al piano terzo, al posto della balaustra, diversa forma della scala del secondo piano ecc.) posso essere regolarizzate con un accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014, nella quale viene applicata una sanzione prevista al comma 6 che va da 1000,00€ a 5164,00€ a discrezione del comune. In tale sanatoria dovrà anche essere trovata una soluzione per fare in modo che i rapporti illuminanti e areanti soddisfino i mq del soggiorno (riportare le dimensioni dichiarate nel progetto o restringere la superficie del soggiorno).
- Mentre per quanto riguarda l'aumento di volume realizzato, in difformità totale o parziale dal permesso di costruire, essendo stato eseguito antecedente al 17 marzo 1985, ai sensi dell'art.208 della LR65/2014, il comune potrà applicare l'art. 206 della LRT, ossia potrà applicare una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile.

Come suggerito dal funzionario del Comune, solo al momento della volontà e necessità di mettere in regola l'immobile, sulla base di un progetto e sulla base di evidenti difformità riscontrate, sarà possibile stabilire in modo più preciso e concreto il modo giusto per procedere. Al momento ipotizzo un valore di sanzione basato sulla differenza di volume del fabbricato 0,52 m anziché su 1,32m (differenza tra attuale del PC del '71, 2,20 e i 3,52m rilevati), questo perchè è un punto da chiarire con il comune al momento della presentazione della sanatoria

## 9. VALORE DELL'IMMOBILE

Il metodo di valutazione che si ritiene più opportuno utilizzare, è quello del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Si precisa che non è stato molto semplice reperire dei comparabili nello stesso segmento di mercato, in quanto nonostante ci siamo molti immobili classificati come A/3, però erano stati acquistati in tempi non troppo recenti. Pertanto sono stati presi immobili compravenduti in tempi relativamente recenti.

Pertanto dalle indagini eseguite nella zona, dall'identificazione di immobili similari, per tipologia dimensioni e vicinanza, si precisa quanto segue:

### ◆ Valore di mercato:



A seguito della stima fatta mediante il programma GeoNetwork e sulla base del sistema di stima per confronto MCA, siamo arrivati al prezzo del nostro immobile pari a **115.000,00€**.

Si rimanda agli allegati per vedere i valori dei comparabili presi di riferimento.

Per quanto riguarda i comparabili i dati sono stati presi dai contratti di compravendita.

◆ **Prezzo a Base d'Asta:**

La C.T.U. ritiene opportuno non proporre un ribasso del prezzo in quanto la metodologia adottata è sicuramente più corretta della stima mediante Omi e agenzie di zona. Alla cifra stimata dovrà essere decurtata la spesa per sostenere le spese per le sanatorie.

Si ipotizza:

- una sanzione per accertamento di conformità: 1.000,00€
- diritti di segreteria ad oggi: 150,00€
- spese professionali indicative e a discrezione del professionista: 1200,00€
- aggiornamento catastale: 50,00€ (docfa)
- doppio del valore venale: 1.085,00€
- spese professionali indicative e a discrezione del professionista per la sanatoria: 1200,00€
- diritti di segreteria: 150,00€

**TOTALE= 115.000,00 – 4.835,00= 110.165,00€**

◆ **il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e:**

Il valore di mercato fa riferimento alla quota dei beni pignorati (quota 1/1).

◆ **Se il compendio pignorato può essere diviso in natura:**

Vista l'unico accesso all'unità immobiliare e la mancanza di spazio per aprire un'ulteriore ingresso, ritengo che tale immobile non sia divisibile.

**10 REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

*Indicare il regime impositivo della vendita: indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.*

Pertanto per vendite da Privati senza P.iva, le imposte da corrispondere sono:

- Registro 9%
- Ipotecaria 50,00€

**Si precisa che non essendo materia tecnica, si ritiene opportuno approfondire e verificare i dati tramite notaio, viste anche i vari aggiornamenti in materia fiscale.**

Firenze, 9 Marzo 2020

**Il CTU**

**Arch. Isabella Busoni**





# SCHEDA DI VALUTAZIONE

Comune: CAPRAIA E LIMITE (FI)  
 Indirizzo: VIA GIAN DOMENICO POLVEROSI n. 35  
 Dati catastali: Fg. 19, num. 16, sub. 501

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	60,00	100%	60,00
Mansarde abitabili	18,00	75%	13,50
Giardini esclusivi di appartamenti	13,00	10%	1,30
Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup>			74,80

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	via G.D.POLVEROSI 70
COMPARABLE 2:	via G.B.BELLINI 9
COMPARABLE 3:	via D ALIGHIERI 80
COMPARABLE 4:	VICOLO SCALETTE

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	SUBJECT
Prezzo di vendita	170.000	95.000	51.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	19/07/2017	12/06/2019	18/04/2019	02/03/2020
Differenziale (in mesi)	32	9	11	
Prezzo marginale	844	472	253	
Prezzo della caratteristica	27.008	4.248	2.783	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	71,50	91,00	69,00	74,80
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	2.378	1.044	739	
Superficie principale m <sup>2</sup>	70,00	86,00	69,00	60,00
Differenziale	-10,00	-26,00	-9,00	
Prezzo marginale	739	739	739	
Prezzo della caratteristica	-7.390	-19.214	-6.651	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Secondo	Terreno	Secondo
Presenza ascensore			SI	
Valore numerico	1,0	1,0		1,0
Differenziale			1,0	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Scadente	Normale	Normale
Valore numerico	3	1	2	2
Differenziale	-1	1	0	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Nord-Ovest	Sud-Est	Nord-Est	Nord-Est
Valore numerico	1	5	1	1
Differenziale	0	-4	0	
Rapporto mercantile	-0,07087	-0,07087	-0,07087	
Prezzo marginale	-12.048	-6.732	-3.614	
Prezzo della caratteristica		26.928		

RISULTATI				
Prezzo corretto	189.618	106.962	47.132	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	2.652	1.175	683	
Prezzo corretto medio	114.571	114.571	114.571	



Scarto %	65,50	-6,64	-58,86
Scarto assoluto	75.047	-7.609	-67.439

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.531,69
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 32.536,98  
 Valore OMI: € 156.975,00

Valore stimato: € 114.570,41 = € 1.531,69 x m<sup>2</sup> 74,80  
 Valore stimato arrotondato: € 115.000,00

<p style="text-align: center;">VALORE STIMATO € 115.000,00  <i>(euro centoquindicimila/00)</i></p>
--

