

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 327/2022 DEL RUOLO
GENERALE**

*** **

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA
BISEGNA**

RINVIO UDIENZA: 25/05/2023

*** **

Alla sottoscritta Arch. Laura Mandò con studio professionale in Firenze, via Fratelli Bandiera 20 – tel./fax 055.674039 e.mail: laura.mando@libero.it PEC: laura.mando@pec.architettifirenze.it, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4874 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, in data 23.11.2022 la Dott.ssa Francesca Romana Bisegna in qualità di Giudice delle Esecuzioni nella procedura n. 327/2022 R.G. promossa da .
..... con sede in, rappresentata e difesa dall'Avvocato Monica Bascherini (C.F. BSCMNC73A64B832R), pec avvmonicabascherini@puntopec.it, elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa sito in Carrara (MS), Corso Carlo Rosselli n. 27, contro .
....., nata a il
(C.F.) e residente a,
ha posto il seguente quesito:



“Provveda a

- 1) **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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 nel 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 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 – titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto,



la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione,...);

- 7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non**



saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 8) **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale**



presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia dei beni, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche 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;**

(13) in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9. (10) 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;

(14) (9 bis) indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

*** **

A tal fine

si fa presente che



oggetto dell'esecuzione risulta la piena proprietà di abitazione posta in Firenze (FI), Via Aretina n. 79/A piano terra rialzato, individuata al catasto fabbricati del Comune di Firenze, foglio 107 particella 537 subalterno 4;

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio per reperire estratto di mappa catastale, visura catastale, elenco dei subalterni assegnati e ultima planimetria in atti;
- a ricercare, visionare ed estrarre copia presso l'Archivio Storico del Comune di Firenze delle pratiche edilizie relative all'immobile;
- a reperire copia dell'atto di provenienza del bene immobile;
- ad eseguire in data 17/01/2023 sopralluogo al bene immobile congiuntamente al custode giudiziario.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** in sufficiente stato di manutenzione, porzione di più ampio fabbricato, posto in Firenze via Aretina n. 79/A interno piano terra, leggermente rialzato rispetto allo spazio esterno comune, composto da due vani compresa la cucina oltre servizio igienico e accessori.

Il bene immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa 107, particella 537, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 43 mq, rendita euro 316,33, indirizzo via Aretina n. 79 piano T, intestato a nata a .
..... il (C.F.)
proprietà per 1/1 (vedi allegato 2).



L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 06/03/1967 – prot. n. 2120 (vedi allegato 3), non corrisponde allo stato dei luoghi per differenze nelle tramezzature e nelle altezze interne.

Confini: foglio 107 particella 382, foglio 107 particella 535, parti comuni, salvo se altri.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Quesito punto 2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto Presentazione n. 14 in data 28/10/2022, Registro generale n. 45939, Registro particolare n. 33104, in forza di atto giudiziario in data 18/10/2022, a favore di
....., con sede in (C.F.
.....) contro, nata a
..... il (C.F.),
gravante per il diritto di proprietà 1/1 sul bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio 107, particella 537, subalterno 4.

Quesito punto 3) ESTREMI ATTO PROVENIENZA (vedi allegato 7)

Dal certificato notarile in atti, rilasciato dal Dott. Gian Marco Bertacchini Notaio in Reggio nell'Emilia in data del 03/11/2022, risulta che il bene immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio 107 particella 537 subalterno 4 è pervenuto in piena proprietà alla signora
..... per la piena proprietà mediante atto di compravendita ricevuto dal Notaio Massimo Palazzo in Pontassieve (FI) in data 22/05/2006, rep. N, 57672/8980, trascritto a Firenze il 29/05/2006 al n. 14904 di R.P. , dal



signor

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEI BENI (vedi allegato 4 - rilievo fotografico)

Porzione di fabbricato sito in Comune di Firenze via Aretina 79/A interno e più precisamente appartamento posto al piano terra rialzato costituito da due vani compresa la cucina oltre servizio igienico e disimpegno.

All'appartamento si accede dal civico 79 di via Aretina mediante passaggio coperto sottostante il fabbricato adiacente la pubblica via e successiva corte interna, in parte di proprietà di terzi ed in parte a comune con le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato di cui il bene immobile è porzione, e portoncino in legno.

Il fabbricato di cui il bene è porzione ospita 5 unità immobiliari ed è un edificio in muratura di due piani fuori terra, edificato alla metà degli anni '50, con facciate finite in parte ad intonaco civile tinteggiato ed in parte in bozze di pietra, la copertura è tradizionale a falde con aggetto di gronda alla fiorentina; le aperture esterne sono dotate di avvolgibili e inferriate.

La zona è ampiamente dotata di servizi, sia in termini di reti pubbliche sia per quanto riguarda esercizi commerciali e in relazione al trasporto pubblico su strada.

L'appartamento ha accesso mediante portoncino in legno non blindato dalla corte comune: dall'ingresso disimpegno si entra nel locale destinato a cucina/soggiorno/pranzo e da qui, mediante disimpegno, al servizio igienico e alla camera.

I locali sono dotati di pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in parte in legno (dotati di avvolgibili) e



inferriate metalliche.

Il servizio igienico è dotato di vaso wc, lavabo, bidet in ceramica e doccia; risulta pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni in legno, dotati di vetro camera, sono completati da avvolgibili e inferriate.

Il riscaldamento dell'appartamento è del tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano posta nell'angolo cottura, con corpi radianti costituiti da radiatori metallici; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e, da un esame visivo, risulta alquanto vetusto.

Nel complesso gli impianti tecnologici risultano di vecchia realizzazione e non conformi alle vigenti normative.

La superficie interna netta o **superficie calpestabile dell'appartamento**, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a circa **mq 35**.

La **superficie esterna lorda dell'appartamento o superficie commerciale**, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne e della metà dei muri di confine, risulta pari a circa **mq 42**.

Le superfici sopra riportate sono indicative ed eventuali discrepanze non incidono sulla stima del valore di mercato del bene, determinato successivamente a corpo.

Il Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2015/C/00025 del 02/04/2015, inserisce il fabbricato in *“ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca zona A, edificato recente spazio edificato”*.



Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 13/03/2023 il Comune di Firenze ha adottato il nuovo Piano Operativo; in tale Piano l'immobile in oggetto è inserito in "*Ambito della città consolidata espansioni ottomonovecentesche (Zona A – sottozona A3)*" - edificato recente.

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, apposto con D.M. 31/08/1953.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE

L'appartamento risulta occupato dalla proprietaria (vedi certificato di residenza All. 8).

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo il bene in oggetto non si trova in un condominio costituito e pertanto, in assenza di un amministratore, non è possibile assumere informazioni in merito a eventuali oneri e spese condominiali.

Resteranno a carico dell'acquirente le servitù attive e passive, apparenti e non, con particolare riferimento a quelle nascenti in regime di costruzione e per la vendita frazionata del fabbricato e per destinazione del padre di famiglia, nonché quelle pubbliche per tubazioni acqua, gas, energia, elettricità.

Nella vendita del bene sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE



Dalla certificazione notarile in atti del Dott. Gian Marco Bertacchini alla data del 03/11/2022 (con aggiornamento alla data del 21/03/2023 - vedi Allegato 7) il bene immobile risulta interessato dalle seguenti formalità che dovranno essere cancellate:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Firenze in data 29/05/2006, R.G. 26569, R.P. 5627 per complessivo importo di euro 360.000,00 a favore di con sede in, codice fiscale elettivamente domiciliata in Firenze via Cavour 72, concessa a garanzia di mutuo stipulato dal Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve in data 22/05/2006 rep. 57673 racc. 8981, a carico

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all’Agenzia del Territorio di Firenze in data 28/10/2022, R.G. 45939, R.P. 33104, a favore di, con sede in, codice fiscale, a carico

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamenti per Cancellazioni di Trascrizioni del pignoramento:

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
	€ 294,00

b) Annotamenti per cancellazione di iscrizioni ipotecarie volontarie

- Tassa ipotecaria	€ 35,00
--------------------	---------

TOTALE a) + b) = € 294,00 + 35,00= € 329,00.

Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI



**MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI
SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE**

Dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo non risulta costituito nessun condominio per le unità immobiliari che compongono l'edificio e pertanto, in assenza di un amministratore, non è stato possibile reperire informazioni in merito ad eventuali spese o oneri di tipo condominiale.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2015/C/00025 del 02/04/2015, inserisce il fabbricato in "*ambito dei tessuti compatti di formazione ottonevicesca zona A, edificato recente spazio edificato*".

Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 13/03/2023 il Comune di Firenze ha adottato il nuovo Piano Operativo; in tale Piano l'immobile in oggetto è inserito in "*Ambito della città consolidata espansioni ottomonovecentesche (Zona A – sottozona A3)*" - edificato recente.

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, apposto con D.M. 31/08/1953.

Il fabbricato di cui il bene è porzione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi (vedi All. 5):

- progetto busta 1450/1951 (i cui disegni risultano irreperibili), definito con licenza di costruzione n. 174/1952 del 24/01/1952;
- variante in corso d'opera progetto busta 535/1952, definito con licenza 1964/1952 del 28/07/1952;
- abitabilità licenza n. 448 del 05/10/1954.



Si è quindi proceduto a comparare l'attuale situazione di fatto con quanto autorizzato con variante in corso d'opera progetto busta 535/1952, definito con licenza 1964/1952 del 28/07/1952 ; si evidenzia che tale progetto, come d'uso negli anni '50 dello scorso secolo, è costituito da elaborati schematici in gran parte non quotati, per di più esclusivamente planimetrici trattandosi di variante in corso d'opera, e che quindi la verifica è stata condotta per comparazione planimetrica prevalentemente morfologica e non strettamente dimensionale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia in variante sono state riscontrate le seguenti difformità:

- minor larghezza del servizio igienico (88 cm invece che 100 cm previsti nella pratica edilizia in variante);
- presenza di palchi morti sulla zona cottura e sul disimpegno della zona notte, quest'ultimo ha altezza inferiore a m 2,40;
- differenze nelle tramezzature interne costituite sostanzialmente dalla mancata realizzazione di un ripostiglio nella zona giorno.

Si evidenzia l'impossibilità di procedere alla presentazione di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/1985, stante la data della ragione del credito, successiva a quella ammessa dalla norma richiamata e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le difformità riscontrate risultano in parte non sanabili in via ordinaria in quanto il disimpegno della zona notte ha altezza pari a 2,20 m, inferiore al minimo di 2,40 m prescritto dal vigente Regolamento edilizio per i locali di supporto all'abitazione (art. 49 comma 1 del R.E.) e il servizio igienico ha larghezza inferiore sia a quanto indicato nella pratica edilizia in variante



(1,00 m) che al minimo di 1,20 m previsto dal vigente Regolamento Edilizio per i servizi igienici a servizio delle abitazioni (art. 50 del R.E.).

La difformità costituita dalla mancata realizzazione del ripostiglio può essere regolarizzata mediante deposito di Certificazione Inizio Lavori Asseverata tardiva e si quantificano quindi i costi per la pratica di sanatoria indicata al fine di dedurre dal valore di mercato più sotto determinato il costo di tale operazione.

I costi suddetti possono essere così indicativamente stimati:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 400,00
Redazione C.I.L.A.	€ 1.000,00
<u>Sanzione</u>	<u>€ 1.000,00</u>
Totale sanatoria	€ 2.400,00

Per le difformità non suscettibili di regolarizzazione costituite dalla presenza di palchi morti con altezza del piano sottostante inferiore a 2,40 m e soprattutto dalla dimensione del bagno inferiore sia al minimo previsto nel titolo edilizio, che dal minimo prescritto dal Regolamento Edilizio occorre prevedere un ripristino che comporta il sostanziale allargamento e rifacimento del servizio igienico, previa presentazione di pratica edilizia.

I costi suddetti possono essere così indicativamente stimati:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 400,00
Redazione C.I.L.A.	€ 1.000,00
Adeguamento planimetria catastale	€ 500,00
<u>Costo opere edilizie ed impiantistiche</u>	<u>€ 11.000,00</u>
Totale ripristini	€ 12.900,00

Totale costo regolarizzazione edilizia € 15.300,00



Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente e appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

Nel caso in esame non si sono rilevate recenti vendite forzate di immobili, cioè immobili aggiudicati in asta giudiziaria, che per ubicazione, tipologia, e caratteristiche potessero essere comparate al caso in esame (le procedure sono visionabili sul sito del Tribunale di Firenze nella sezione Esecuzioni Immobiliari).

Vengono quindi utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del



Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca nel mercato di immobili in offerta su siti immobiliari di operatori specializzati ha permesso di individuare nel libero mercato immobiliare tre appartamenti comparabili al caso in esame, molto vicini al bene da valutare (tutti nella medesima via) ed aventi caratteristiche dimensionali e distributive del tutto analoghe al bene da valutare.

A. Firenze, Via Aretina bilocale piano primo ristrutturato: appartamento costituito da un bilocale oltre servizio igienico, posto al piano primo, di 45 mq in ottimo stato di manutenzione in quanto oggetto di recente ristrutturazione, dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo. Richiesta € 200.000, dati dal prezzo richiesto di € 225.000 da cui scomputare € 25.000 di detrazioni fiscali cedute dal venditore al futuro acquirente. Applicando la riduzione del 13% per i motivi sopra esposti si ottiene un valore di $€ 225.000 \times 0,87 = € 197.750$. Ne discende un valore unitario pari a €/mq 4.394, arrotondato a €/mq 4.400,00.

B. Firenze, Via Aretina piano terra: appartamento costituito da bilocale, oltre servizio igienico e disimpegno, posto al piano terra, di 57 mq, in buono stato di manutenzione. Richiesta € 230.000. Applicando la riduzione del 13% per i motivi sopra esposti si ottiene un valore di $€ 230.000 \times 0,87 = € 200.100$. Ne discende un valore unitario pari a €/mq 3.510, arrotondato a €/mq 3.500,00.

C. Firenze, Via Aretina quadrilocale piano primo: appartamento in porzione di edificio di più ampie dimensioni, posto al piano primo di 63 mq in mediocre stato di manutenzione, composto da cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico e disimpegno. Richiesta € 195.000. Applicando la



riduzione del 13% per i motivi sopra esposti si ottiene un valore di € 195.000 x 0,87 = € 169.650. Ne discende un valore unitario pari a €/mq 2.692, arrotondato a €/mq 2.700,00.

I tre appartamenti comparabili sono stati inseriti in una tabella di valutazione (vedi All. 10) che tiene conto del prezzo e delle caratteristiche principali dei beni in relazione a:

- superficie principale, coincidente con la superficie catastale escluse le aree esterne;
- livello di piano, tenendo conto in tutti gli immobili della mancanza dell'ascensore condominiale;
- stato di manutenzione, considerando un costo di riqualificazione pari a €/mq 1.200 (inclusa I.V.A.) per passare dallo stato di manutenzione "scadente" allo stato di manutenzione "ottimo", con un costo di riqualificazione tra uno stato inferiore e quello immediatamente superiore pari a €/mq 300;
- adeguamento del prezzo del singolo comparabile per la differenza delle superfici, sia principali che accessorie, rispetto a quelle del soggetto da stimare.

Dalla tabella si ottiene **il più probabile valore di mercato del bene immobile** in oggetto che risulta **pari a € 142.000** con un valore unitario pari a €/mq 2.730.

Il valore di mercato unitario sopra determinato, in considerazione delle caratteristiche del bene, delle ridotte dimensioni dell'unità e del normale stato di manutenzione dell'immobile, può essere ritenuto in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare



(OMI) dell’Agenzia delle Entrate: per il secondo semestre dell’anno 2022 per il Comune di Firenze zona C7/Semicentrale/Madonnone – San Salvi – Bellariva per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo di €/mq 2.000 e un massimo di €/mq 2.750.

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D’ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a base d’asta si applicano al valore di mercato sopra determinato le deduzioni dovute sia ai costi di regolarizzazione edilizia, che alla particolare modalità di vendita mediante asta.

Per il primo abbattimento si fa riferimento a quanto indicato al precedente punto 9), mentre per il secondo abbattimento viene operata una riduzione del 10% sul valore residuo in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell’Esecuzione (riduzione del valore di mercato praticata anche per **l’assenza della garanzia per i vizi del bene venduto**).

Pertanto si ottiene.

$$€ 142.000,00 - € 15.300,00 = € 126.700 \times 0,9 = € 114.030,00$$

arrotondato a **€ 114.000,00 prezzo a base d’asta per il diritto di piena proprietà del bene libero.**

Quesito punto 12) APPETIBILITA’ DEI BENI SUL MERCATO

L’immobile è parzialmente difforme dai titoli edilizi e tali difformità sono per alcuni elementi non sanabili; tale elemento riduce l’appetibilità del bene in oggetto.

Quesito punto 13) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA DI BENE INDIVISO



La vendita avviene per la piena proprietà.

Quesito punto 14) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, avvenendo da persona fisica e non da società, risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

Quesito punto 15) RIEPILOGO DEI LOTTI

Lotto unico.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 27/03/2023

Il C.T.U.
Arch. Laura Mandò

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale

ALLEGATO N. 2: Visura catastale

ALLEGATO N.3: Planimetria catastale

ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico

ALLEGATO N. 5: Estratto pratiche edilizie

ALLEGATO N. 6: Aggiornamenti ispezioni ipotecarie

ALLEGATO N. 7: Atto di provenienza

ALLEGATO N. 8: Certificato di residenza

ALLEGATO N. 9: Avviso di invio delle comunicazioni di inizio delle operazioni peritali e della data e ora del sopralluogo

ALLEGATO N. 10: Tabella di valutazione

ALLEGATO N. 11: Invio dell'elaborato peritale all'esecutato

ALLEGATO N. 12: Tabella riepilogativa del lotto unico

