

Tribunale di Firenze

Dati Generici



Andrea Barbara S. Juarez

Architetto :::

Esecuzione Immobiliare n.30/20

Procedura:

Via del Caparra, 20 - 50142 - Firenze - IT :: Tel. 055 707126 :: Fax 055 7134961
Cl. +39 348 8879260 :: e-mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

Giudice Delegato: Dra Francesca R. Bisegna

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA EPURATA

ottobre 2021

Dati Tecnici

DOC_□

Appartamento in villetta bifam. posto in via XX Settembre n.100
comune di Firenze - FI
la perizia si compone di n. pagine e n.2 allegati

Esecuzione Immobiliare n. **30/2020**

Procedura: ZZZS.P.A. c/ XXX

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura D'AMELIO

Perizia Tecnico Estimativa

La sottoscritta arch. Andrea Barbara Susana Juarez, con studio in Firenze via del Caparra n.20, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.4780 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6979

Nominato

c.t.u. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott. Laura D'Amelio il 04/02/2020, per rispondere ai seguenti quesiti:

“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 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; avisare 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 planimetri 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 acquistare 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 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, ovvero in particolare:
 - a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - b) debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d. att. c.civ.;
 - c) atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - d) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - e) 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 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 d'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** dell/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 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 a 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:**

- a) *il valore come al punto 9 (11) 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 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) **indicare il regime impositivo della 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;**

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

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

- a) **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**
- b) *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);*
- c) *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali);*

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

Preso atto

degli elementi tratti dall'Atto di Pignoramento, Relazione Notarile Sostitutiva, Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi catastali e Servizi Ipotecari, Atto di provenienza, Archivio presso l'Ufficio Urbanistica di Firenze e dal sopralluogo

Redige

la presente Relazione Tecnico Estimativa del bene immobile ad uso residenziale di proprietà del debitore XXX, nato a Firenze il 28/05/1970, posto nel Comune di Signa distinto catastalmente al foglio 16, part. 611, sub 1 e sub 3, così come indicato nel fascicolo oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 30/20 presso il Tribunale di Firenze.

INDICE

1)	Identificare il bene oggetto del pignoramento	Pag. 7
2)	Estremi dell'atto di pignoramento	Pag. 9
3)	Estremi dell'atto di provenienza	Pag. 9
4)	Sommara descrizione del bene	Pag. 10
5)	Stato di possesso dell'immobile	Pag. 13
6)	Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	Pag. 14
7)	Esistenza do formalità a carico della procedura	Pag. 14
8)	Notizie condominiali	Pag. 18
9)	Regolarità edilizia e urbanistica	Pag. 19
10)	Valore di mercato	Pag. 22
11)	Prezzo base d'asta	Pag. 24
12)	Appetibilità del bene sul mercato	Pag. 25
13)	Pignoramento di quota/e di bene indiviso	Pag. 25
14)	Regime impositivo della vendita	Pag. 26
15)	Riepilogo	Pag. 26

1. Identificare il bene 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 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 planimetri 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;

Dal confronto tra i dati catastali riferiti nell'Atto di pignoramento e le visure eseguite all'inizio dell'attività peritale in data **18/01/21** risulta quanto segue:

Tabella n.1 – N.C.E.U. Comune Censuario di **Signa** (Codice I728) – FI.
Catasto Fabbricati – Provincia di Firenze.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
16	611	3	-	-	A/2	3	9,5 vani	199 mq Totale escluse aree scop.: 194mq	E. 686,89

Indirizzo Via Venti Settembre - piano 1;

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

La situazione degli intestatari dal 19/09/1996:

XXX, nato a Firenze il 28/05/1970, C.F.: XXX, proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 19/01/1996 protocollo n.375702 Voltura in atti dal 26/10/2001. Rep.n.22632. Rogante: dott. YYY Sede: Certaldo. Registrazione: - Sede: COMPRAVENDITA (n.3695.1/1996).

Il numero civico non risulta agli atti catastali. Dal sopralluogo effettuato in data 14/07/2021 risulta il n.c. 100 quale nuova numerazione in blu.

Tabella n.2 – N.C.E.U. Comune Censuario di **Signa** (Codice I728) – FI.
Catasto Fabbricati – Provincia di Firenze.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
16	611	1	-	-	C/6	6	21 mq	Tot: 25 mq	E. 91,10

Indirizzo Via Venti Settembre - piano T;

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

La situazione degli intestatari:

XXX, nato a Firenze il 28/05/1970, C.F.: XXX, proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 19/01/1996 protocollo n.375702 Voltura in atti dal 26/10/2001. Rep.n.22632. Rogante: dott. YYY Sede: Certaldo. Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.3695.1/1996).

Il numero civico non risulta agli atti catastali. Dal sopralluogo effettuato in data 14/07/2021 risulta per il passo carrabile a comune il n.c.98 quale nuova numerazione in blu, mentre la vecchia numerazione risulta 12 così come riferito nell'atto di provenienza

Confini: via XX Settembre, GGG, MMM, salvo se altri.

Le planimetrie catastali depositate presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrispondono allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione di:

- nella pianta del p.t. risulta una porzione del perimetro dell'autorimessa al p.t. dove attualmente insiste l'angolo cottura del sub 2, non oggetto di perizia ma oggetto di un altro pignoramento contemporaneo alla presente perizia, configurandosi una detrazione di superficie a favore del suddetto subalterno;
- nella pianta del 1° piano risulta un scala comunicante con piano terreno in uno dei ripostigli, anche se dovrà essere ripristinato quest'ultimo ad uso ripostiglio come successivamente accennato.

Per questo motivo la ctu ha preso contatto col ctu dell'esecuzione immobiliare relativa all'appartamento del piano terreno onde una linea condivisa nelle impostazioni delle relative perizie. (Vedi All.8 Comunicazioni: verbale di sopralluogo del 20/10/2021)

Dal confronto tra i dati catastali riferiti nelle visure catastali e quelli riferiti nell'atto di pignoramento risultano corrispondersi sia l'intestatario, sia l'indirizzo, che l'identificazione catastale.

Per ultimo l'intestatario dell'immobile corrisponde con il soggetto debitore.

Per quanto sopra esposto, la c.t.u. riferisce che il bene non corrisponde catastalmente.

Per la regolarizzazione del bene occorre il ripristino dell'immobile allo stato pregresso, considerando che la detrazione di superficie su riferita è in uso da persone diverse dal debitore.

Vedi: All.1. Documentazione catastale (estratto di mappa, certificazioni, planimetrie catastali, elenco immobili).

2. 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);

Gli estremi riportati nell'Atto di Pignoramento risultano come segue:

*“Poiché la morosità persiste, ZZZs.p.a. intende pignorare le unità immobiliari di **XXX, nato a Firenze il 28/05/1970 ma residente in Signa Via XX Settembre n.98 (XXX)** sulle quali risultano ipoteche in favore di istituti di credito e dell'Agenzia delle Entrate-riscossione che impongono il vincolo su tutti i beni: l'intera proprietà della civile abitazione posta in Signa (FI) Via XX Settembre descritta al catasto fabbricati del comune di Signa (FI) al foglio 16, particella 611 sub 3, cat.A/2 classe 3 p.1 e l'intera proprietà del fondo (con destinazione stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) posto in **Signa Via XX Settembre descritto al catasto fabbricati del comune di Signa (FI) al foglio 16, particella 611 sub 1 cat.C/6 classe 3 p.t.**, il tutto in ogni pertinenza, frutto, servitù e ragione.”*

Il pignoramento riguarda la piena proprietà degli interi beni attualmente intestati a XXX in forza all'atto specificato nel punto successivo. Dall'indagine effettuata non sono emersi né altri comproprietari né diritti reali gravanti sull'immobile, accessori ed annessi.

3. Estremi dell'atto di provenienza:

segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Dalla Certificazione Notarile e successivamente dalla richiesta fatta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) in data 25/01/21 risultano i seguenti atti di provenienza trascritti, come segue:

▪ **Trascrizione R.P. n.2137 – R.G. n.2738 del 22/01/1996**

Nota di Trascrizione: Il sottoscritto Dr YYY, notaio in Certaldo chiede,

A Favore di: **XXX**, nato a Firenze il 28/05/1970, residente a Signa, via Michelangelo Buonarroti n.31, commerciante, celibe, come egli stesso ha dichiarato, c.f.: XXX;

Contro: **ZZZ**, nata a Montelupo Fiorentino il 18/09/1953, residente in Signa, via Nuova n.2, insegnante, c.f.: ZZZ;

ZZZ, nata a Firenze il 23/06/1963, residente in Lastra a Signa, via dei Garofani n.3, dietista, c.f.: ZZZ; le quali hanno dichiarato di essere entrambe coniugate in regime di comunione legale dei beni, ma di avere la piena disponibilità dei diritti di cui in appresso, anche in ordine alla legge 19/05/1975 n.151, per averli acquistati per successione e mai estesi alla comunione legale;

ZZZ, nato a Signa il 23/12/1956 ed ivi residente in via Leonardo da Vinci n.14, studente, celibe, come egli stesso ha dichiarato, c.f.: ZZZ.

Dell'atto pubblico di compravendita dal sottoscritto medesimo rogato il 19/01/1996, rep.n.22632/4094, in corso di registrazione, qui accluso in copia autentica, mediante il quale i signori **ZZZ, XXX e CCC** hanno venduto e trasferito, con ogni garanzia di legge, al signor **XXX**, il quale ha accettato ed acquistato, la piena proprietà del seguente immobile:

- Porzione di fabbricato sito a Signa, via XX Settembre n.12, costituita, detta porzione, dall'appartamento al piano primo, avente doppio accesso tramite due scale esterne, composto di tre vani utili oltre cucina, pranzo, ingresso, soggiorno, due ripostigli, due bagni, due terrazze ed annesso locale uso autorimessa al piano terreno, cui si accede da un passaggio a comune, **nonché resede in proprietà esclusiva dal quale si dipartono le due scale di accesso.**

Confini: via XX Settembre, GGG, MMM, salvo se altri.

Al N.C.E.U. del comune di Signa detto immobile è censito alla partita 1.004.819 –intestata al giusto conto dei venditori- e rappresentato nel foglio 16, dalla particella 611, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, vani 9,5, rendita catastale Lire 1.330.000.- (l'appartamento con il resede) e dalla particella 611, subalterno 1, categoria C/6, classe 6, metri quadri 21, rendita catastale Lire 186.900.- (il locale ad uso autorimessa).

L'immobile in questione è stato venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto noto al compratore in cui si trova, e con la **quota proporzionale di spettanza delle parti comuni**, individuate come di legge, consuetudine e destinazione.

Il prezzo, concordemente dichiarato dalle parti in Lire 180.000.000 (centottantamiloni) è già stato interamente pagato dal compratore ai venditori i quali, con l'accluso atto, ne hanno rilasciato ampia, liberatoria e definitiva quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Per ogni altro patto e clausola si fa pieno riferimento all'accluso atto in trascrizione.

Certaldo, lì 20/01/1996.

Vedi: All.2. Atto di compravendita e note d'iscrizione e trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.;

4. Sommaria descrizione del bene:

(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;

L'unità immobiliare oggetto di perizia trattasi di un appartamento, nel contesto di una villetta bifamiliare, sito in Signa, via XX Settembre n.100, avente doppio accesso tramite due scale esterne, composto al primo piano di ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, n.4 camere, n.2 bagni

completi di lavello, wc, bidet, uno con vasca e l'altro con vano doccia, ripostiglio, un vano scala interno –comunicante con l'appartamento posto al p.t.-, n.2 terrazzi ed annesso locale ad uso autorimessa al piano terreno, al quale si accede tramite un passaggio a comune, nonché resede giardino di proprietà esclusiva dal quale si dipartono le due scale di accesso.

Il bene risulta allo stato attuale in condizioni molto buone di manutenzione e uso. La distribuzione degli spazi interni risulta distinta tra la zona giorno e zona notte, gli ambienti sono ben illuminati ed areati.

Ha struttura portante in cemento armato, le tamponature e tramezzature interne in muratura. Le finiture sono di tipo standard ben mantenute, pavimenti in ceramica monocottura nella zona giorno ed i bagni mentre nella zona notte di parquet, intonaci civili in muri e soffitti. I bagni sono rivestiti in piastrelle monocottura e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e presentano avvolgibili come oscuramento.

Dall'informazione reperita dal debitore risulta che gli impianti autonomi e con proprio contatore sono:

- l'impianto elettrico è sottotraccia collegato al contatore individuale, impianto antenna tv, citofonico;
- l'impianto gas che alimenta i fornelli della cucina con proprio contatore;
- n.3 gruppi di aria condizionata posti in cucina, e nelle due camere tergalì;

Mentre gli impianti a comune con l'appartamento posto al p.t. sono:

- l'impianto fognature con camera tri-camerale;
- l'impianto idrico alimentato dall'acquedotto con un solo contatore a comune che alimenta il deposito d'acqua fredda;
- la caldaia a comune per l'alimentazione dell'acqua calda;
- l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa;

sia l'impianto idrico che l'impianto riscaldamento sono posizionati nella lavanderia dell'appartamento del p.t. con accesso interno da quest'ultimo, motivo per il quale sarà necessario predisporre un nuovo allacciamento idrico mentre quello di gas allacciarlo al contatore individuale esistente.

Nel dettaglio l'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:

Tabella n.3 - Superficie calpestabile			
N.	Locale	Sup. calpestabile	Altezza
1	Ingresso	mq 18.91 circa	mt. 3.10 c.a.
2	Soggiorno	mq 27.64 circa	mt. 3.10 c.a.
3	Pranzo	mq 15.13 circa	mt. 3.08 c.a.
4	Cucina	mq 10.58 circa	mt. 3.10 c.a.
5	Dispensa	mq 1.42 circa	mt. 3.10 c.a.
6	Disimpegno	mq 8.36 circa	mt. 3.10 c.a.
7	Bagno	mq 5.62 circa	mt. 3.10 c.a.
8	Camera	mq 14.59 circa	mt. 3.10 c.a.
9	Camera	mq 16.75 circa	mt. 3.10 c.a.
10	Camera	mq 18.29 circa	mt. 3.10 c.a.
11	Bagno	mq 5.95 circa	mt. 3.10 c.a.
12	Camera	mq 14.80 circa	mt. 3.10 c.a.
13	Scala	mq 1.50 circa	mt. 3.10 c.a.
17	Autorimessa ^{1*}	mq 20.17 circa	mt. 2.63 c.a.
	Totale sup. calpestabile int.	mq 179.71 ~ mq 180.00 c.a.	
14	Terrazzo	mq 6.75 circa	mt. 3.10 c.a.
15	Terrazzo	mq 3.42 circa	mt. 3.10 c.a.
16	Scala esterna (semicoperta)	mq 10.86 circa	mt.
18	Resede esclusiva	mq 239.83 circa	
19	Passaggio a comune	mq 46.61/2=23,31 circa	
	Totale sup. calpestabile est.	mq 284.17 ~ mq 284.00 c.a.	

1* NOTA: In modo prudenziale non si ha incluso la superficie che attualmente insiste sull'altra u.i.

Tabella n.4 - Superficie commerciale			
N.	Locale	Sup. +q.p. muri	Sup. Commerciale
	Appart.–sup. lorda	mq 187.64	mq 187.64 circa
	Autorimessa	mq 23.85	mq 23.85 circa
	Terrazzi Scala-sup. lorda	Mq 6.75+3.42+10.86=21.03	mq 6.30 circa
	Resede esclusiva	mq 239.83	mq 23.98 circa
	Passaggio a comune	mq 46.61	mq 8.16 circa
	Totale sup. commerciale		mq 249.93~mq 250.00 c.a.

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibile farse squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

Si evidenzia che i confini del resede esclusivo dell'appartamento al 1°p., oggetto di perizia, sono definiti nella planimetria catastale relativa all'appartamento al p.t., non oggetto di perizia, dove si evince in modo più chiaro la porzione di resede di proprietà di quest'ultimo.

Servitù: Visto che l'immobile in oggetto insiste in una villetta bifamiliare dove risiedono dei parenti stretti al p.t. insistono delle servitù di affacci e passaggio a favore dell'appartamento posto al p.t. quali finestre perimetrali ed una apertura di passaggio tergale.

La posizione urbanistica dell'immobile nel vigente **Regolamento Urbanistico** in attuazione della deliberazione del C.C. n.54 del 13/12/2010, ricade nella seguente classificazione:

Zona B4 a tessuto ordinato ma gerarchicamente debole (art.40 NTA)

“Comprende la seconda espansione edilizia dell'abitato di Signa lungo la strada statale Barberinese fino all'Indicatore, nonché le espansioni recenti di Ponte all'Asse e di Lecore. Tessuto caratterizzato da isolati a fabbricazione aperta costituiti in genere da palazzine e villini, circondati sui quattro lati da spazi inedificati sistemati a giardino, con una altezza media di 2-3 piani.

Categorie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica nelle aree R.n indicate dal RU.”*

Classificazione dell'edificio è normato dall'art 38, comma D.

Inoltre risulta che ricade in vincolo paesaggistico.

Per ultimo, considerando che l'immobile si trova in un contesto con n.2 condomini non risulta sottoposto a regime condominiale e quindi senza tabelle millesimali.

Vedi: All.3. Rilievo fotografico;

All.4. Elaborato grafico: Piante quotate e calcolo delle superfici dei locali.

5. Stato di possesso dell'immobile.

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 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;

Nel sopralluogo del 28/07/2021 l'immobile si trovava occupato dal debitore a sua famiglia, quindi da ritenersi libero ai fini della presente perizia.

Vedi: All.5. Stato di famiglia;

6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

a) *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

b) *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c. civ.;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

c) *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

d) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

e) *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

7. 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 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 d'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;

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 25/01/21, risultano le seguenti formalità nell'ultimo ventennio come segue:

▪ **Iscrizione R.P. n. 6003 – R.G. n. 26703 del 01/07/2005**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 27/06/2005. N. Rep. 40566/7335. Pubblico Ufficiale: ZZZ, C.F.: ZZZ, Sede: Montelupo Fiorentino (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca volontaria, derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale: € 290.000,00 Tasso interesse annuo: 2,850%. Interessi: € 290.000,00-. Spese: -. Totale: € 580.000,00. Importi variabili: Si. Valuta estera: No. Somma iscritta da aumentare automaticamente: Si. Durata: 15 anni. Stipulazione con contratto unico: Si. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 3, Nat. A2- (abitazione di tipo civile), consistenza: 9,5 vani. Indirizzo: Via XX Settembre. Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 1, Nat. C6, consistenza: 21mq. Indirizzo: Via XX Settembre.

Unità Negoziale 2: (omissis)

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Banca di Credito Cooperativo di Signa s.c.r.l.** Sede: Signa (FI), C.F.:00649880481, domicilio ipotecario eletto: Signa – Piazza Michelacci n.6, relativamente all'unità negoziale T, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1. XXX**, nato il 28/05/1970 a Firenze (FI), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1. **2. WV**, nato il 30/01/1968 a Firenze (FI), sesso: M, C.F.: WV, relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà, terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1.

Debitore non datori di ipoteca: **1. SSS**, nata il 29/05/1932 a Signa (FI), sesso: F, C.F.: SSS

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda alla lettura della formalità allegata.

▪ **Iscrizione R.P. n. 6004 – R.G. n. 26704 del 01/07/2005**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 27/06/2005. N. Rep. 40567/7336. Pubblico Ufficiale: ZZZ, C.F.: ZZZ, Sede: Montelupo Fiorentino (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca volontaria, derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale: € 50.000,00 Tasso interesse annuo: 2,850%. Interessi: € 50.000,00-. Spese: -. Totale: € 100.000,00. Importi variabili: Si. Valuta estera: No. Somma iscritta da aumentare automaticamente: Si. Durata: 15 anni. Stipulazione con contratto unico: Si. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 3, Nat. A2- (abitazione di tipo civile), consistenza: 9,5 vani. Indirizzo: Via XX Settembre n.98. Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 1, Nat. C6, consistenza: 21mq. Indirizzo: Via XX Settembre.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Banca di Credito Cooperativo di Signa s.c.r.l.** Sede: Signa (FI), C.F.:00649880481, domicilio ipotecario eletto: Signa – Piazza Michelacci n.6, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1. XXX**, nato il 28/05/1970 a Firenze (FI), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda alla lettura della formalità allegata.

▪ **Iscrizione R.P. n. 5005 – R.G. n. 33282 del 14/11/2012**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 08/11/2012. N. Rep. 30973/13112. Notaio: PPP, C.F.: PPP, Sede: Empoli (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca volontaria, derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale: € 150.000,00 Tasso interesse annuo: 5,744%. Interessi: -. Spese: -. Totale: € 300.000,00. Importi variabili: Si. Valuta estera: -. Somma iscritta da aumentare automaticamente: Si. Durata: 15 anni. Stipulazione con contratto unico: Si. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A e B.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 3, Nat. A2- (abitazione di tipo civile), consistenza: 9,5 vani. Indirizzo: Via XX Settembre, n.c.98, P1°. Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 1, Nat. C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza: 21mq. Indirizzo: Via XX Settembre, n.c.98, PT.

Unità Negoziale 2: (omissis)

Sezione C – Soggetti. In qualità di: Creditore ipotecario. A favore: **1. Banca di Credito Cooperativo di Signa s.c.r.l.** Sede: Signa (FI), C.F.:00649880481, domicilio ipotecario eletto: In Signa presso la propria sede, relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1.** In qualità di: Debitore ipotecario **WV**, nato il 30/01/1968 a Firenze (FI), sesso: M, C.F.: WV, relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà, terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1.

2. In qualità di: Terzo datore di ipoteca **XXX**, nato il 28/05/1970 a Firenze (FI), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, Terzo datore: Sì, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda alla lettura della formalità allegata.

▪ **Iscrizione R.P. n. 363 – R.G. n. 2797 del 26/01/2016**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 19/01/2016. N. Rep. 33044/14412. Notaio: PPP, C.F.: PPP, Sede: Empoli (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

Specie: Ipoteca volontaria, derivante da: 168 Concessione a garanzia di mutuo. Capitale: € 40.000,00 Tasso interesse annuo: 4%. Interessi: € 40.000,00. Spese:-. Totale: € 80.000,00. Importi variabili: Si. Valuta estera: -. Somma iscritta da aumentare automaticamente: Si. Durata: 25 anni. Stipulazione con contratto unico: Si. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 3, Nat. A2- (abitazione di tipo civile), consistenza: 9,5 vani. Indirizzo: Via XX Settembre, n.c.98/100. Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 1, Nat. C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza: 21mq. Indirizzo: Via XX Settembre, n.c.-.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1.** In qualità di: Creditore ipotecario **Banca di Credito Cooperativo di Signa s.c..** Sede: Signa (FI), C.F.:00649880481, domicilio ipotecario eletto: In Signa, Piazza Michelacci n.7, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1.** In qualità di: Debitore ipotecario **XXX**, nato il 28/05/1970 a Firenze (FI), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda alla lettura della formalità allegata.

▪ **Iscrizione R.P. n. 1575 – R.G. n. 10148 del 12/03/2019**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Altro Atto. Data: 12/03/2019. N. Rep. 2845/4119. Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione, C.F.: 13756881002, Sede: Roma (RM). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, derivante da: 420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo. Capitale: € 84.346,79 Tasso interesse annuo: -. Interessi: -. Spese: -. Totale: € 168.693,58. Importi variabili: Si. Valuta estera: -. Somma iscritta da aumentare automaticamente: -. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A. Richiedente: Agenzia delle Entrate – Riscossione. C.F.: 13756881002. Indirizzo: Viale G. Matteotti, 16 – Firenze.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 3, Nat. A2- (abitazione di tipo civile), consistenza: 9,5 vani. Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 1, Nat. C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza: 21mq.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Agenzia delle Entrate - Riscossione.** Sede: Roma (RM), C.F.: 13756881002, domicilio ipotecario eletto: Viale G. Matteotti, 16 – Firenze, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1. XXX**, nato il 28/05/1970 a Firenze (FI), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Vista l'estensione del testo si rimanda alla lettura della formalità allegata.

▪ **Trascrizione R.P. n. 785 – R.G. n. 1040 del 13/01/2020**

Sezione A – Generalità. Descrizione: Atto Giudiziario. Data: 02/01/2020. N. Rep. 13130/2019. Autorità emittente: Ufficiale Giudiziario, C.F.: 80016650485, Sede: Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto Esecutivo o cautelare, descrizione: 726 Verbale di pignoramento immobili. Valuta catastale automatica: No. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A e C. Richiedente: Avv. AAA. Indirizzo: Via Arnolfo n.48 Firenze.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 3, Nat. A2- (abitazione di tipo civile), consistenza: 9,5 vani. Indirizzo: Via XX Settembre. Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune Signa (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 16, Part. 611, sub 1, Nat. C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza: 21mq. Indirizzo: Via XX Settembre.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. ZZZspa.** Sede: Pianoro (BO), C.F.: 00526881206, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1. XXX,** nato il 28/05/1970 a Firenze (FI), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Si sottopone a pignoramento anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni ex art.1117 c.c.. Dichiaro di aver personalmente controllato i dati anagrafici, aggiunti nella presente nota manlevo pertanto il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Vedi: All.2. Atti di compravendita e scansioni delle formalità.

8. Notizie condominiali:

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;

Il cespite oggetto di perizia non risulta sottoposto ad alcuna amministrazione condominiale.

9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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;

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Signa in data 18/03/2021 e successiva udienza con un tecnico in data 28/09/2021, risultano i seguenti atti abilitativi relativi al fabbricato:

- **Busta N.405/64:** Presentato il 25/02/1964 prot. 400. Rilasciato Permesso di Esecuzione n. 405 del 22/04/1964. Intestato a CCC. Oggetto: Costruzione di casa per abitazione unifamiliare;
- **Busta N.604/1965:** Variante in corso d'opera della B.405/64. Presentata il 02/03/1965. Rilasciato nulla-osta del 09/09/1965. Intestato a CCC. Oggetto: Riduzione di superficie coperta da 220mq a 180mq e di volume da 1200mc a 900mc.
- **Permesso di Abitabilità:** Presentata il 21/06/66. Rilasciata il 14/10/1967, con decorrenza dal 03/01/1967. Composta da n.2 piani, n.2 alloggi...(omissis)

CONFORMITÀ URBANISTICA:

I lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967.

Si premette che: dall'udienza avuta con un tecnico dell'ufficio edilizia privata del comune di Signa a fine di settembre 2021, in merito alle pratiche urbanistiche, visto che, tra la prima pratica assentita (busta n.405/64) e la variante (busta n.604/65) risulta la distribuzione interna e la sagoma del fabbricato completamente diversa, si ritiene valida la variante in corso d'opera (busta n.604/1965) considerando che ante '67 la pratica di "Variante" non era codificata e quindi non occorre particolare assenso da parte dell'ufficio tecnico, comunque risulta un nulla-osta da parte dell'ufficio tecnico.

Inoltre, secondo quanto verificato dal tecnico comunale, l'Abitabilità del '67 si corrisponderebbe alla variante anziché al Permesso di esecuzione.

Quindi, dal confronto tra lo stato di progetto dell'ultimo atto depositato e lo stato di fatto rilevato dai sopralluoghi effettuati in data 28/07/21 e 20/10/21 il bene in oggetto risulta corrispondersi ad eccezione di:

al piano terreno:

- una diversa sagoma dell'autorimessa che comporta la sottrazione di una porzione di superficie pignorata a favore dell'unità immobiliare posta al piano terreno non oggetto di perizia.

Questa modifica, oltre a rendere l'autorimessa molto stretta ai fini del parcheggio di una macchina, comporta una diversa ripartizione delle superfici tra le unità immobiliari che inoltre altera la consistenza della superficie pignorata, motivo per il quale, ai fini della presente perizia, la ctu considera la necessità del ripristino della sagoma dell'autorimessa.

- si precisa che la scala esterna secondaria, che collega il resede con la cucina al 1° piano non risulta rappresentata agli atti in pianta ma risulta rappresentata nella vista laterale;

al 1° piano:

- una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un vano scala che funge di collegamento tra le due unità immobiliari, di cui quella al piano terreno non oggetto della presente perizia;
- si riscontrano leggeri spostamenti delle aperture interne che non comportano lavori strutturali, modifica della sagoma del fabbricato né di prospetti;
- per ultimo non risulta rappresentata in pianta la scala esterna secondaria;

quindi, la c.t.u. a seguito riferisce che l'immobile **non corrisponde urbanisticamente.**

Premessa sulla Conformità Urbanistica da parte della c.t.u.: Le nostre osservazioni possono essere soltanto indicative perché scaturiscono da colloqui con i tecnici comunali e prodotto da una interpretazione dell'articolata normativa. In relazione alle verifiche di sanabilità la scrivente non può fornire un quadro dettagliato poiché ciò compete agli uffici competenti dietro la presentazione di una pratica edilizia. Per tanto le indicazioni contenute nella presente Ctu forniscono unicamente elementi orientativi.

Ai soli fini della presente perizia e nel momento temporale in cui viene redatta, la ctu ha fatto una proposta di adeguamento **IPOTIZZABILE** (non unica), considerando i minimi lavori a realizzare e ai soli fini di ripristinare la consistenza pignorata e calcolare un costo di adeguamento da decurtare nella stima dell'appartamento. Si è tenuto conto sia del costo di adeguamento per i lavori proposti da eseguire, le spese professionali, costi di segreteria, ecc. come successivamente si descrivono.

IPOTESI DI PROGETTO DI ADEGUAMENTO PER DEFINIZIONE DELL'AREA PIGNORATA E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

La soluzione proposta per sanare le difformità riscontrate, ai fini della presente perizia, consistono in effettuare e/o ripristinare i seguenti lavori:

al piano terreno: ripristinare la sagoma dell'autorimessa così come da parte grafica della variante agli atti comunali e planimetria catastale;

al 1° piano: demolizione della scala interna che collega con l'unità immobiliare al piano terreno; esecuzione di un solaio nell'attuale vano scala per dare un luogo ad un ripostiglio.

Per ultimo si rende necessario la divisione degli impianti a comune tra le due u.i., che comporta la predisposizione di un nuovo allacciamento alla rete idrica comunale, posa del contatore d'acqua ed allacciamento all'esistente impianto d'acqua. Posa di nuova caldaia alimentata dal contatore di gas esistente ed allacciamento della stessa all'impianto di riscaldamento esistente.

Da quanto riferito un sede di udienza con il tecnico comunale, i lavori possono essere sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014 con previa redazione della pratica strutturale da presentare al Genio Civile ai sensi dell'art.182 della LR 65/14, considerando che si intaccano parti strutturali (ad es. il solaio). Così come l'aggiornamento delle planimetrie catastali ed eventuali aggiornamenti degli impianti presso gli uffici preposti.

Il computo stimativo dei lavori è stato redatto in un allegato a parte.

(Vedi All.7 – Ipotesi di progetto: Computo metrico stimativo).

Si sottolinea che detto computo è stato fatto in via stimativa senza tener conto di eventuali modifiche in più o in meno in corso di futura progettazione e/o direzione dei lavori da parte di un tecnico indicato dal futuro proprietario, quindi solo utile ai fini di decurtare un valore in via stimativa alla stima del bene. Detto **valore deve intendersi forfettario**.

Nella tabella di seguito riportata vengono specificate le voci più salienti della proposta di adeguamento:

Tabella n. 5 - Ipotesi PROGETTO Riassunto costi					
N.	Descrizione	Importo	n.	Importo tot.	
		€		€	
1	Stima dei lavori	€ 15.468,28	1,00	€ 15.468,28	c.a.
2	Iva al 10%	€ 1.546,83	1,00	€ 1.546,83	c.a.
	Onorari Professionali:				
3	Progetto e DL architettonico	€ 2.000,00	1,00	€ 2.000,00	c.a.
4	Progetto e DL strutturali (solaio)	€ 1.500,00	1,00	€ 1.500,00	c.a.
5	Coord. Sicurezza: in fase Prog e DL	€ 1.500,00	1,00	€ 1.500,00	c.a.
6	Att. Catastale	€ 700,00	1,00	€ 700,00	c.a.
7	Aggiornamento impiantistico	€ 2.000,00	1,00	€ 2.000,00	c.a.
8	Oneri previdenziali prof	4%		€ 308,00	
9	Vari ed imprevisi	10%		€ 2.471,51	
TOTALE				€ 27.494,62	

Arrotondando: Euro 27.500,00

Quindi, per il ripristino ed adeguamento dell'immobile il costo complessivo delle pratiche compresi bolli, diritti, contributi, sanzione, aggiornamenti catastali ed onorari professionali forfettariamente, discrezionalmente e ai fini della presente perizia si può stimare in **Euro 27.500,00 circa.**

L'Attestato di Prestazione Energetica non risulta agli atti comunali. Si pone a carico dell'acquirente dotare l'immobile di tale attestato.

Vedi: All.6. Grafico con ipotesi di adeguamento;
All.7. Computo stimativo delle opere di adeguamento.

10. 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 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.

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza e redatto tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS e European Valuation Standards EVS*) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

Il criterio da adottare per la valutazione del bene è "il più probabile valore di mercato" tramite il "Metodo per comparazione di mercato" utilizzando dei dati immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

In questo caso la ricerca si è centrata sulle informazioni reperite dalle pubblicazioni più diffuse come le quotazioni indicate dell'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare sia valori individuati attraverso indagini sul mercato locale tramite web riferite al prezzo reale di compravendita e/o locazione per metro quadrato (utile o lordo) relative ad immobili con destinazione residenziale mirata sulla zona in cui insiste il bene.

I. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Tabella n.6 – OMI – 1° semestre 2021 ultimo dato reperito							
Provincia: FIRENZE. Comune Signa. Fascia/zona: Centrale Capoluogo. Codice di zona: B1. Microzona catastale n.: 1.							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
Ville e villini	Normale	1.900	2.500	L	6,3	8,2	N

Visto le caratteristiche dell'immobile si ritiene di considerare la fascia di ville e villini. Considerando anche lo stato dell'immobile, la ctu ritiene di individuare la media tra i valori pubblicati pari a circa €2.200,00/mq (considerando la superficie lorda).

II. Borsino Immobiliare:

Tabella n.7 – Borsino Immobiliare – Novembre 2021 ultimo dato reperito						
Provincia: FIRENZE. Comune Signa. Fascia/zona: Capoluogo						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Vendita (€/mq)				
		Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo		
Ville e villini o porzioni di villa	Buono	1.630,72	1.964,24	2.297,75		

Considerazioni: il valore riportato dal Borsino Immobiliare indicato per ville o porzioni di ville in uno stato buono di conservazione e posto nella zona in cui si trova il bene in oggetto, facendo distinzione su quattro tipologie proposte, ai fini della presente perizia si ritiene di adottare una media tra il valore medio e il valore massimo proposto arrotondato di €2.131,00/mq.

III. Indagine sul web:

Inoltre, dall' indagine sul web è emerso, per la vendita di appartamenti con simili caratteristiche, di n.5 vani, con n.2 bagni, posti in piani intermedi, con balconi, in buono stato di manutenzione e di piena proprietà ubicati in una zona più adiacente possibile a quello in oggetto dei valori come di seguito riportati:

Tabella n.8 – Pubblicazioni sulla web – Ricerca del 09/11/2021					
Provincia: FIRENZE. Comune Signa – Zona Capoluogo. Tipologia: Ville e villini o porzioni di ville.					
Destinazione: Residenziale					
Tipologia	Ubicazione	Immobiliare	Superficie (mq)	Valori Richiesto (€)	Valore di richiesta (€/mq)
Villa unifamiliare	Zona San Lorenzo	Casa Facile	354	430.000,00	1.215,00
Appartamento	Sant'Angelo a Lecore	2F Casa.	155	350.000,00	2.258,00
App. in villa	Via Maromme Signa	Imm.Cecchi & Spagnesi	237	470.000,00	1.983,00
Casa indipendente	Signa	Russotti Imm.	258	430.000,00	1.666,00

App. in villa bifamiliare	Via San R. Sanzio	Italiana Imm.	140	490.000,00	3.500,00
---------------------------	-------------------	---------------	-----	------------	----------

Il valore unitario medio risulta di € 2.124,00/mq.

Considerato che l'importo pubblicato al momento della vendita può subire uno sconto del 10% circa, si ritiene di applicare lo stesso abbattimento, quindi:

(€ 2.124,00/mq - € 212,40/mq) = € 1.911,60/mq c.a. (considerando la superficie lorda);

Ai fini dell'analisi si ritiene corretto adottare come valore di riferimento le medie aritmetiche dei diversi valori individuati, quindi si tiene:

per l'abitazione (€ 2.200,00/mq + € 2.131,00/mq + € 1.912,00/mq)/3 = € 2.081,00/mq arrotondando **€ 2.100,00/mq**

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche dell'immobile e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene che il valore medio commerciale dell'unità immobiliare possa risultare come segue:

Valore commerciale:

Ai fini della stima la superficie viene determinata ai sensi del DPR del 23/03/98 n.138

Totale superficie commerciale	mq 249.93 mq circa	~ mq 250.00 c.a.
--------------------------------------	--------------------	-------------------------

VALORE DI STIMA:

Il valore commerciale stimato per zona Comune di Signa, zona Capoluogo, in funzione dello stato dell'immobile è pari a circa € 2.100,00/mq commerciale

€ 2.100,00/mq x 250,00mq = Euro 525.000,00

Quindi:

VALORE DI STIMA	Euro 525.000,00
------------------------	------------------------

11. 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.

Partendo dal valore di stima dell'appartamento di € 525.000,00 e abbattendo le spese da sostenere per l'adeguamento edilizio, sismico, impiantistico e quello catastale stimati forfettariamente in

€27.500,00 e che ai fini di facilitare la vendita, considerando che questa viene eseguita in via giudiziale e quindi tenendo conto dei meccanismi dell'asta (pagamento in contanti, deposito per partecipare, difficoltà della visita dell'immobile, ecc.), la c.t.u. ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 10%

Si tiene: (Euro 525.000,00 – Euro 27.500,00) x (-10% = Euro 49.750,00) = Euro 447.750,00
Arrotondando:

PREZZO BASE D'ASTA	Euro 448.000,00
---------------------------	------------------------

12. Appetibilità del bene sul mercato:

L'andamento dei prezzi di mercato nel comune di Signa è caratterizzato da una curva leggermente ascendente. A Ottobre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€2.246 al metro quadro**, con un aumento del **0,99% rispetto a Ottobre 2020** (2.224 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Signa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di **€2.268 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €2.150 al metro quadro.

13. In caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso.

a) *il valore come al punto (11) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*

Dall'atto di pignoramento il bene immobile risulta pignorato per la **intera quota** intestata al debitore.

b) *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;*

Considerato che il pignoramento risulta per l'intera quota intestata al debitore non ci sono presupposti per considerare la possibilità della divisione in natura del bene in oggetto.

14. Regime impositivo della 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;

Dagli aggiornamenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ad aprile 2017 il regime impositivo di un bene immobile ad uso abitativo come in questo caso persona fisica (soggetto passivo IVA) si applica come segue:

Se prima casa: imposta di registro in misura del 2% sul valore catastale, con imposta minima di Euro 1.000,00, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

Nel caso di acquirente privato: imposta di registro in misura del 9% sul valore catastale, con imposta minima di Euro 1.000,00, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

Altre casistiche da verificare.

Comunque i dati sono da verificare al momento della vendita all'asta.

15. Riepilogo.

in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero / occupato);

Non si ritiene necessario per essere in presenza di un solo lotto.

La c.t.u. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico-estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Con osservanza.

Firenze, li 16 novembre 2021.-

la c.t.u.

arch. Andrea Barbara S. Juarez

ALLEGATI:

3. Rilievo fotografico;
4. Elaborato grafico: Pianta quotata con calcolo delle superfici dei locali;