

RELAZIONE TECNICA DI STIMA EPURATA

Consulente tecnico incaricato

Architetto Daniela Pisano
Via Roma 534,
50012 Bagno a Ripolii (FI)
Tel. + 39 338 4835655
e-mail: archdanielapisano@gmail.com
PEC: d.pisano@pec.architettifirenze.it

Architetto DANIELA PISANO

Via di Signano, 35, 50018 Scandicci (FI) - Tel. +39 338 4835655
Iscr. Ord. n°8569 - C.T.U. Trib. di FI n°10021 - C.F. PSNDNL79E61G113A - P.IVA 01148050956
e-mail: archdanielapisano@gmail.com - PEC: d.pisano@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. MAZZA GIOVANNA

56/2021 PROMOSSA DA



CONTRO



RELAZIONE TECNICA DI STIMA EPURATA

Architetto DANIELA PISANO

Via Roma, 524, 50012 Bagno a Ripoli (FI) - Tel. +39 338 4835655
Iscr. Ord. n°8569 - C.T.U. Trib. di FI n°10021 - C.F. PSNDNL79E61G113A - P.IVA 01148050956
e-mail: archdanielapisano@gmail.com - PEC: d.pisano@pec.architettifirenze.it

A) PREMESSA

La sottoscritta Arch. Daniela Pisano nata a Oristano 21/05/1979 con studio in via Roma 534, 50012 Bagno a Ripoli (FI), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 8569 in data 19/01/2010, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 10021.

In data 28/07/2021, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa D'AMELIO LAURA, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 56/2021 R.G. in data 09/09/2021, previa dichiarazione di accettazione, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati.

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:
 - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
 - 5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**
 - 6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;**
-

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

Provveda il C.T.U. a:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il**

conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
 11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
 12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
 13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
 14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione: **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.
Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.
14. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

- A) **Autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.
- B) **Autorizza** Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

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

- C) **avverte** inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).
- D) **avverte** l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore precedente/intervenuti.
- E) **dispone** acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.
Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.
- F) **precisa** che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Ricevuto l'incarico, il C.T.U. procedeva all'esame della documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, dando comunicazione scritta per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in data 27/01/2022, ai Debitori e Creditori, dell'incarico ricevuto e dell'inizio alle operazioni peritali fissando la data di visita all'immobile per il giorno 18/02/2022 alle ore 15:30 (ALLEGATO "B"):

- alla parte debitrice,

[REDACTED]

(al quale sono stati inoltre inviati i documenti: "Foglio notizie per la parte esecutata" ed il verbale di giuramento);

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Il giorno 18/02/2022 alle ore 15:30 lo scrivente, CTU, si è recato **unitamente al custode nominato ISVEG** per procedere all'inizio delle operazioni peritali MA il debitore, preavvisato con raccomandata, era assente, ma ci ha aperto la signora [REDACTED] affittuaria dell'immobile oggetto di perizia; che occupa l'appartamento insieme alla figlia minore. (ALLEGATO "D"); la signora affittuaria però per appuntamenti presi in precedenza non poteva trattenersi al fine di permettere al scrivente CTU di eseguire il rilievo fotografico e metrico e si è concordato per il giorno 04/03/2022 alle ore 15:00.

Lo scrivente CTU esaminati i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. verifica che sono presenti:

- estratto del catasto (ALLEGATO "P");
- certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (ALLEGATO "P");

In data 04/03/2022 alle ore 15:00 lo scrivente CTU, recandosi nuovamente nell'appartamento, oggetto

di perizia, effettua il rilievo metrico (ALLEGATO “E”) e fotografico (ALLEGATO “F”).

In data 15/07/2022 attraverso il sistema informatico dell’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale-Servizi Catastali -opero i necessari accertamenti attraverso la visura catastale dell’immobile con le relative planimetrie. (ALLEGATO “C”);

In data 05/09/2022 si richiedeva tramite PEC l’appuntamento per visionare il fascicolo dell’immobile, oggetto di perizia, per i necessari accertamenti presso l’uffici dell’edilizia privata del Comune di Scandicci (ALLEGATO “G”).

In data 19/09/2022 lo scrivente CTU riceve, dall’ufficio Edilizia del Comune di Scandicci, un’email (ALLEGATO “H”) dove vengono elencate le pratiche ricercate e informano che tali pratiche sono state digitalizzate quindi per cui l’accesso può essere fatto attraverso l’apposito portale del comune.

Il giorno 20/10/2022 lo scrivente CTU attraverso il portale del Comune di Scandicci procede con l’accertamento visionando tutta la documentazione inerente all’immobile oggetto di perizia, controllando e studiando:

- Licenza Edilizia 3145/63 (ALLEGATO “I”)
- Abitabilità 128/65 (ALLEGATO “L”)

Il giorno 21/10/2022 alle ore 9:00 lo scrivente CTU si reca all'ufficio urbanistico, avendo precedentemente concordato con il Comune di Scandicci l'appuntamento, per visionare:

- DIA 153/2010 (ALLEGATO “M”)

B) RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1:	<p>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 confoni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:</p> <p>a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;</p> <p>b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;</p> <p>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;</p>
-------------------	---

indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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.

L'appartamento oggetto del procedimento ha i seguenti dati catastali:

- CATASTO FABBRICATI -Foglio 0016, Particella 01019, Subalterno 0511- A02 Abitazione di tipo Civile, Piano 5, consistenza N. vani 4.0, Sito in Scandicci (FI).
- CATASTO FABBRICATI -Foglio 0016, Particella 01019, Subalterno 0509- A02 Abitazione di tipo Civile, Piano 5, consistenza ingresso, Sito in Scandicci (FI) Ingresso dell'appartamento che è ha comune con l'unità adiacente (catasto fabbricati - foglio 0016, particella 01019, Subalterno 0510- A02 Abitazione di tipo Civile, Piano 5, Sito in Scandicci (FI)).

Da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali le suddette identificazione catastale e intestata tutta al debitore [REDACTED]

I dati indicati nel pignoramento, corrispondendo alla situazione verificata ad oggi.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

Confini: L'appartamento confina a SUD con una corte interna ed ad EST con una corte interna mentre a NORD con un'altra proprietà mentre ad OVEST con corridoio e vano scala del palazzo.

QUESITO 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.....);

Atto di pignoramento R.G. 56/2021

depositato il 26/03/2021 N° Repertorio 908 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze il 26/02/2021, Reg. Generale n. 11451 e Reg. Particolare n. 8096, a favore di [REDACTED] (, nella sua qualità di [REDACTED]

[REDACTED] ALLEGATO "Q");

contro alla parte debitrice, [REDACTED]
 [REDACTED] al quale sono stati inviati i documenti: "Foglio notizie per la parte esecutata" ed il verbale di giuramento.

Il pignoramento grava su diritto di proprietà del signor. [REDACTED]
 per la quota, porzioni di unità immobiliare posto in Comune Scandicci, via Turri n°45, e precisamente l'unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati di unità immobiliari poste in via Turri n. 45, Scandicci:

- **CATASTO FABBRICATI -Foglio 0016, Particella 01019, Subalterno 0511- A02** Abitazione di tipo Civile, Piano 5, consistenza N. vani 4.0, Sito in Scandicci (FI).
- **CATASTO FABBRICATI -Foglio 0016, Particella 01019, Subalterno 0509- A02** Abitazione di tipo Civile, Piano 5, consistenza ingresso, Sito in Scandicci (FI) Ingresso dell'appartamento che è ha comune con l'unità adiacente (catasto fabbricati -foglio 0016, particella 01019, Subalterno 0510- A02 Abitazione di tipo Civile, Piano 5, Sito in Scandicci (FI)).

QUESITO 3:

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

Atto di provenienza:

Il bene è pervenuto al Signor [REDACTED] attraverso "l'Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali titolo Oneroso a rogito [REDACTED];
 [REDACTED]
 [REDACTED]" di separazione consensuale con la signora [REDACTED] (ALLEGATO "P").

QUESITO 4:

Fornire una sommaria descrizione dell/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.

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel comune di Scandicci (comune della città metropolitana di Firenze che presenta una continuità urbanistica ottima con il capoluogo) in Via Trulli, N°45 in zona centrale, vicino a tutti i servizi (tranvia, mercato rionale, farmacie, comune, negozi, scuole di primo e secondo grado etc...).

L'appartamento è molto luminoso essendo al quinto piano, ci si arriva o tramite le scale

condominiali o attraverso un comodo ascensore e ci si accede tramite un ingresso posto come disimpegno anche per un'altra unità immobiliare adiacente.

L'appartamento è di vani n°4:

- Soggiorno/cucina di 15,63 mq con balcone di 7,60 mq;
- Disimpegno 2,42 mq;
- Bagno 4,13;
- Camera 1 11,78 mq;
- Camera 2 10,35 mq con balcone di 4,30 mq.

L'appartamento, si presenta in uno stato conservativo relativamente non ottimo per via di infiltrazioni e muffa.

A testimonianza di quanto precedentemente descritto si evince dagli allegati:

(ALLEGATO "E" ed "F")

QUESITO 5:

Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quando il CTU si è recato presso l'appartamento effetto di perizia l'inquilina [REDACTED] e l'appartamento era occupato da lei e la figlia minorenni.

Si richiede copia del contratto di locazione all'inquilina Signora [REDACTED] che invia copia in suo possesso (ALLEGATO "S").

Al fine di tutte le verifiche eseguite dallo scrivente CTU si constata che ad oggi il contratto non è più in essere ma l'appartamento oggetto.

In merito a quanto sopra argomentato si procederà alla determinazione del VALORE DI MERCATO e del PREZZO A BASE D'ASTA il è giuridicamente libero.

--

QUESITO 6:	<p>Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).
<p>In relazione al quesito posto si è verificato che grava sul bene, oggetto di questa perizia, anche un debito di natura condominiale ma questo si è posto insieme all'Agenzia delle entrate nella parte dei creditori intervenuti relativi all'esecuzione immobiliare in oggetto.</p> <p>Non sussistono formalità, vincoli o oneri a carico di un futuro acquirente.</p>	

QUESITO 7:	<p>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.</p>
<p>In relazione a quanto indicato nella documentazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:</p> <p>1. IPOTECA (Allegato Q), iscritta in data 19/03/2021, Numero Repertorio 908, Registro Generale n. 11451, Registro Particolare 8096, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]</p> <p style="padding-left: 40px;">[REDACTED]</p> <p style="padding-left: 40px;">Ipoteca gravante sulle unità immobiliare individuate al Catasto Fabbricati di unità immobiliari poste in via Turri n. 45, Scandicci:</p>	

- **CATASTO FABBRICATI -Foglio 0016, Particella 01019, Subalterno 0511- A02**
Abitazione di tipo Civile, Piano 5, consistenza N. vani 4.0, Sito in Scandicci (FI).

- Dall'ispezione Ipotecaria non sono state rilevate altre trascrizioni ed iscrizioni rispetto a quelle sopra elencate (Allegato Q).

Non sussistono, sul bene oggetto di questa perizia, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, quindi per cui nessun onere di affrancazione o riscatto.

QUESITO 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.
Spese condominiali consuntivo esercizio 1.06.2021 / 31.05.2022 € 699,29. Spese preventivate esercizio 1.06.2022 / 31.05.2023 € 509,51. Non ci sono delibere di lavori straordinari.	

QUESITO 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.
A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Scandicci sono emerse diverse pratiche edilizie intestate all'immobile, oggetto della perizia:	
<ul style="list-style-type: none"> • Licenza Edilizia 3145/63 (ALLEGATO "I") • Abitabilità 128/65 (ALLEGATO "L") 	

- DIA 153/2010 (ALLEGATO "M")

Tutti i titoli abitativi sin qui menzionati si sono validamente perfezionati ai sensi di legge e non sono stati annullati né revocati o altrimenti divenuti inefficaci.

In merito alla documentazione esaminata, a parere dello scrivente, è comunque ipotizzabile, che le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione in oggetto non hanno subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che richiederebbe un nuovo titolo abitativo previsto dalla normativa vigente; ma si consideri invece che non è stata eseguita la pratica di abitabilità dell'appartamento, oggetto di perizia, dopo la sua suddivisione per portarlo allo stato di fatto ad oggi.

Ad oggi pertanto, lo stato dei luoghi rilevato risulta corrispondente allo stato depositato presso gli archivi di edilizia privata del Comune.

Sulla base di quanto è stato possibile riscontrare nel corso delle operazioni peritali, in linea di massima gli interventi realizzati, sono da considerarsi conformi sia alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione delle opere che a quella attuale.

QUESITO 10:

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

AVENDO RINVENUTO UN SOLO COMPARABILE (ma cmq nello stesso palazzo e l'appartamento perfettamente sottostante all'appartamento oggetto di perizia) NON È POSSIBILE SVOLGERE COMPIUTAMENTE IL METODO DEL MARKET COMPARISO APPORACH MA POSSIAMO, SEPPUR LIMITATAMENTE, PROCEDERE AD UN CONFRONTO CON QUESTO UNICO DATO RILEVATO.

SI PROCEDE QUINDI AD UN RAFFRONTO TRA:

➤ **COMPARATICO IMMOBILE COMPRAVENDITA**

atto pubblico di compravendita, reperito all'agenzia delle entrate (**ALLEGATO "R"**) di un appartamento, posto nello stesso edificio al 4° piano (mentre l'appartamento oggetto di perizia si trova al 5° piano).

Il prezzo di vendita è di 218.000,00 € con una superficie commerciale di 109,29 mq per cui:

VALORE AL MQ DELLA SUP. COMMERCIALE:

$$218.000,00 \text{ €} / 109,29 \text{ mq} = 1.994,69 \text{ €/mq}$$

SI APPLICANO I COEFFICIENTI CORRETTIVI:

• **COEFFICIENTE CORRETTIVO PER ANNO DIVERSO DI VENDITA**

Si prendono come riferimento i valori OMI 2019/ 2023 (**ALLEGATO "R" e "T"**)

Valore medio OMI di vendita 2019: 2.475,00 €

Valore medio OMI di vendita 2022: 2.300,00 €

L'andamento di mercato in questi 4 anni è decresciuta del 7,07% quindi del 1,7675 % all'anno.

Ipotizzando che l'appartamento oggetto di stima sia venduto nell'anno 2023:

$$1,77 \% *4 = 7,08 \%$$

VALORE AL MQ DELLA SUP. COMMERCIALE ALL'ANNO 2023:

$$1.994,69 \text{ €/mq} - 7,08\% = 1.853,47 \text{ €/mq}$$

• **COEFF. CORRETTIVO PER STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE (100 €/mq)**

Dall'atto di compravendita (dell'appartamento comparabile) si evince che *"in data 17 dicembre 2018 è stata presentata, mediante posta elettronica certificata, Comunicazione di Inizio Lavori Tardiva per opere interne"* quindi per cui si ipotizza che l'appartamento abbia uno stato manutentivo superiore all'appartamento oggetto di stima.

VALORE AL MQ DELLA SUP. COMMERCIALE:

$$1.853,47 \text{ €/mq} - 100,00 \text{ €/mq} = 1.753,47 \text{ €/mq}$$

• **COEFFICIENTE CORRETTIVO PER PIANO 1,5%**

Dall'atto di compravendita (dell'appartamento comparabile) si evince che *l'immobile ubicato al piano 4° esatamnte sottostante* l'appartamento (oggetto di stima) che si trova al piano 5°.

VALORE SUP. COMMERCIALE:

$$1.753,47 \text{ €/mq} + 1,5 \% = 1.779,77 \text{ €/mq}$$

➤ **Valori OMI (ALLEGATO "T")**

Valori attribuiti dall'osservatorio del mercato immobiliare di zona nell'anno 2022

VALORI OMI	
Min	Max
2.050,00 €/mq	2.900,00 €/mq
VALORE OMI MEDIO	
2.475,00 €/mq	

SI APPLICANO I COEFFICIENTI CORRETTIVI:

- COEFFICIENTE CORRETTIVO PER ANNO DIVERSO DI VENDITA

L'andamento di mercato è di -1,77 % all'anno. Ipotizzando che l'appartamento oggetto di stima sia venduto nell'anno 2023 ci sarebbe una decrescita del 1,77% per cui:

VALORE DELLA SUP. COMMERCIALE:

$$2.475,00 \text{ €/mq} - 1,77\% = 2.431,19 \text{ €/mq}$$

COMPARANDO:

ATTO DI COMPRAVENDITA	VALORE OMI MEDIO
1.779,77 €/mq	2.431,19 €/mq
VALORE MEDIO (ATTO DI COMPRAVENDITA, OMI)	
2.105,48 €/mq	

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

62,95 mq

$$2.105,48 \text{ €/mq} \times 62,95 \text{ mq} = 132.539,97 \text{ €}$$

QUESITO 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.
--------------------	--

Per la determinazione del prezzo base d'asta, si parte dal valore di mercato sopra determinato e si applica un deprezzamento del 10% per tenere conto dei meccanismi d'asta:

PREZZO DI MERCATO	- 10% particolarità dei meccanismi d'asta	PREZZO A BASE D'ASTA
132.539,97 €	- 10% =	119.285,97 €

Si ritiene opportuno arrotondare.

Il più probabile prezzo di mercato è di **119.286,00 €**

QUESITO 12:	<p>Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:</p> <ul style="list-style-type: none"> -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e; -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; <p>9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.</p>
--------------------	--

Ritengo che il bene visto la sua posizione centrale nel comune di Scandicci (comune della città metropolitana di Firenze che presenta una continuità urbanistica ottima con il capoluogo) in Via Trulli, N°45, vicino a tutti i servizi (tranvia, mercato rionale, farmacie, comune, negozi, scuole di primo e secondo grado etc...) risulta molto appetibile sul mercato immobiliare.

QUESITO 13:	Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).
--------------------	---

	STATO
	UNITA' IMMOBILIARI / DEI LUOGHI
Unico lotto	LIBERO

QUESITO 14:	L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; -fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); -gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
<p>In un foglio staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa (ALLEGATO "U") per l'unica unità (come da schema), dove ci sarà indicato:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il valore di mercato libero\occupato; ▪ il valore di mercato a base d'asta; ▪ fotografie esterne ed interne -rilievo fotografico- (ALLEGATO "F"); ▪ elaborati grafici -planimetrie e prospetti- ((ALLEGATO "E")); ▪ gli avvisi di ricevimento delle raccomandate ((ALLEGATO "B")). 	

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 20 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre n. 19 allegati.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A"	DOCUMENTAZIONE_SPESE SOSTENUTE
ALLEGATO "B"	RACCOMANDATA PER I° SOPRALLUOGO
ALLEGATO "C"	CATASTO
ALLEGATO "D"	I ° SOPRALLUOGO (VERBALE 18/02/2022)
ALLEGATO "E"	RILIEVO METRICO
ALLEGATO "F"	RILIEVO FOTOGRAFICO
ALLEGATO "G"	RICHIESTA VISURA DOCUMENTI COMUNE SCANDICCI
ALLEGATO "H"	RISPOSTA -EMAIL- COMUNE SCANDICCI ELENCO PRATICHE
ALLEGATO "I"	LICENZA EDILIZIA 3145/63
ALLEGATO "L"	ABITABILITA' 128/65
ALLEGATO "M"	DIA 153/2010
ALLEGATO "N"	CERTIFICAZIONE NOTARILE - [REDACTED]
ALLEGATO "O"	ESTRATTO DEL CATASTO
ALLEGATO "P"	CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
ALLEGATO "Q"	ATTO DI PIGNORAMENTO 56/2021
ALLEGATO "R"	VALORI OMI 2019
ALLEGATO "S"	COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE INVIATO AL CTU DALL'OCCUPANTE L'APPARTAMENTO
ALLEGATO "T"	VALORI OMI 2022
ALLEGATO "U"	TABELLA RIEPILOGATIVA

Firenze, li 11 maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 ARCH. DANIELA PISANO





