

L

Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - fax e segr. tel. 055 6810544 - E-mail: studio.ceccatelli@arkcecc.191.it
C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485

**Esecuzione immobiliare
nei confronti di**

n.284/2006

Relazione del CTU

▪ **Estremi del procedimento**

Esecuzione immobiliare a carico di

Procedimento n.284/06

Scadenza per il deposito della CTU: 21 febbraio 2007.

▪ **Cronologia delle operazioni**

21 febbraio 2007 - Giuramento ed inizio dei lavori.

14 Marzo 2007- Visure presso N.C.E.U.

14 Marzo 2007 - Sopralluogo in loco

16 Aprile 2007- Visure presso la conservatoria registri immobiliari

Nell'udienza del 17/01/2007, il giudice ha sottoposto al C.T.U il seguente Quesito :

Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione:

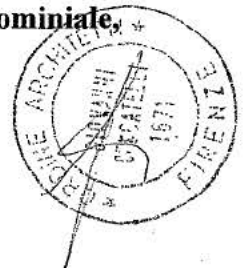
- 1.1 dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;
- 1.2 riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
- 1.3 indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

3. provveda a riferire 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;

4. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c.civ.;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;



- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
 - **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;**
5. **A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.**
 6. **A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.**
 7. **Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando**
 - a) **il valore di mercato**
 - b) **il prezzo a base d'asta**
 8. **Ad indicare, in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
 - a) **il valore come al punto 7. 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.**
 9. **Ad indicare il regime impositivo della vendita**
 10. **Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.**

Risposte al quesito:

Quesito 1)

Il bene oggetto di pignoramento costituisce porzione di un fabbricato terra-tetto ubicato nel comune di Bagno a Ripoli, via del Padule, 7, interamente costituito da due alloggi e due autorimesse. Più precisamente, il complesso immobiliare si compone da:

1. Appartamento per civile abitazione posto ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, contraddistinto dal civico n° 7 di via del Padule, composto da 20 vani catastali oltre pertinenze esclusive e con accesso dal resede esclusivo prospettante la detta via;
 2. Appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato, contraddistinto dal civico n° 7A di via del Padule, composto da 5 vani catastali e con accesso dalla rampa posta nel resede esclusivo del bene citato al punto 1;
 3. Autorimessa posta al piano seminterrato, contraddistinta dal civico n° 7A di via del Padule, avente sup. catastale di 31 mq e con accesso dalla rampa posta nel resede esclusivo del bene citato al punto 1;
 4. Autorimessa posta al piano seminterrato, contraddistinta da nessun civico, avente sup. di circa 88,00 mq e con accesso dalla rampa posta nel resede esclusivo del bene citato al punto 1;
- Di quanto sopra descritto, risulta coinvolto dal pignoramento i beni individuati ai punti 1 e 4

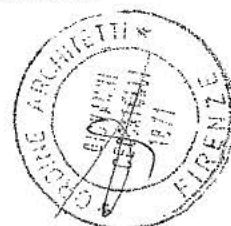
Individuazione catastale

Al N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli detto bene è rappresentato al foglio 15 part. 444 sub. 1, classato in categoria A/2, classe 6, consistenza 20 vani, rendita Lire 6.000.000 euro 3.098,74.

La planimetria catastale dell'immobile identificato come sopra risulta incompleta, ovvero, detto elaborato rappresenta correttamente solo parte dei beni citati, lasciando escluso l'autorimessa al piano seminterrato di circa 86 mq, pertanto non corrisponde allo stato di fatto.

Corrispondenza col pignoramento

I dati riportati nel pignoramento risultano corrispondere con quelli accertati.



Estremi atto di pignoramento

Atto giudiziario di pignoramento immobili reg.gen. 31946 reg.part. 17782 del 20/06/2006, detta formalità:

- E' eseguita a favore della
04385190485, contro
- Interessa l'intera quota della piena proprietà dell'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di Bagno a Ripoli al foglio 15, p.lla 444, sub. 1

Estremi atto di provenienza

L'immobile in oggetto risulta esser stato edificato dall'esecutata in forza alla concessione edilizia n° 235 del 25 settembre 1982 richiesta e rilasciata

Quesito 2)

Descrizione dei beni

Il contesto edilizio

Quanto oggetto del presente quesito è ubicato nel Comune di Bagno a Ripoli, via del Padule, 7, in zona che costituisce la immediata periferia del centro del Comune di Firenze. La zona ove è ubicato l'immobile è vicina al centro del Comune di Bagno a Ripoli ed è caratterizzata da edifici di varie tipologie e dimensioni. Detta località denota carenze di esercizi commerciali, ma è comunque caratterizzata da una buona viabilità di collegamento con il centro abitato.

L'intero fabbricato

Il fabbricato ad uso di civile abitazione, nel quale sono ubicati i beni oggetto di stima, si compone di più unità immobiliari, più in particolare, è formato da due quartieri di civile abitazione e da due autorimesse. Detto fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. e tamponature in muratura, la copertura è a falde inclinate ed è rivestita da un manto realizzato a coppi ed embrici. Le pareti esterne dell'immobile citato risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate, compresi i parapetti dei balconi eccetto in alcune parti dove si evidenzia la presenza di rivestimento in pietra naturale. Il lastrico solare sovrastante su parte dei locali seminterrati denota pavimentazione in cotto e parapetti in ferro battuto. Il fabbricato è corredato di resede esclusivo delimitato da un muretto basso con sovrastante inferiata nella parte adiacente la via del Padule e con vegetazione rispetto alle unità immobiliari confinanti. Il bene trattato è in buone condizioni di manutenzione.

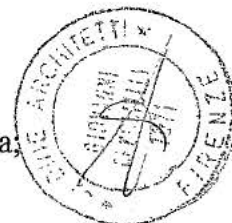
Beni oggetto di perizia

Trattasi di appartamento ad uso di civile abitazione con annesso resede ed autorimessa, ubicato nel comune di Bagno a Ripoli, via del Padule, 7 (oggi numero civico 19 per sopravvenuti mutamenti effettuati dal Comune). Detti beni risultano essere la maggior consistenza di un fabbricato terratetto del quale fanno parte anche un'altra civile abitazione ed un'altra autorimessa (non interessate dal pignoramento). L'unità immobiliare trattata si sviluppa su un piano seminterrato e su tre piani fuori terra. Più in particolare, troviamo:

- al piano seminterrato, 7 vani accessori (autorimessa, lavanderia, cantinetta, centrale termica, vano autoclave), oltre ad un servizio igienico ed a volume tecnico (scannafosso);
- al piano terra, 7 vani ad uso residenziale, oltre a servizio igienico, lastrico solare e resede esclusivo;
- al piano primo, 6 vani ad uso residenziale, oltre a 3 servizi igienici e lastrico solare;
- al piano secondo, un vano ad uso residenziale, oltre a terrazza;

Tutto, per complessivi,

- circa 143 mq di superficie residenziale;
- circa 88 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso di autorimessa;



- circa 73 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso diverso (cantinetta, lavanderia, centrale termica, autoclave, W.C.);
- circa 12 mq di terrazze;
- circa 61 mq di lastrico solare;
- circa 2500 mq di resede esclusivo;

Il totale della superficie commerciale ragguagliata (ai fini del calcolo del valore di mercato) col metodo indicato dall'art. 13 della Legge 392/78 è mq. 592,40.

L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e risulta dotata dei principali impianti tecnologici, (elettrico, termico, adduzione e smaltimento acque)

Confini dell'abitazione: Stessa proprietà, S.S.A.

Confini del resede di pertinenza dell'abitazione trattata: [redacted] via del Padule, viale Europa S.S.A.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata.

Al N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli detto bene è rappresentato al foglio 15 part. 444 sub. 1.

Quesito 3)

Accertamento sullo stato del possesso

Alla data del sopralluogo, [redacted] qualità di esecutata nel presente procedimento ha acconsentito l'accesso al CTU, riferendo allo stesso che l'immobile oggetto di accertamento era occupato da lei stessa e dalla sua famiglia.

Per quanto sopra il CTU, attribuisce il possesso dell'immobile all'esecutata senza alcun diritto di terzi rilevabile o desumibile da i luoghi.

Quesito 4)

Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sul bene trattato che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ricerche fatte, risultano esclusivamente formalità a favore della [redacted] a. che risulta essere la parte promuovente della presente esecuzione. Trattandosi di formalità sostenute dal promuovente saranno indicate al quesito n° 5.

Quesito 5)

Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sul bene trattato che saranno cancellati e comunque non saranno opponibili

Elencazione gravami

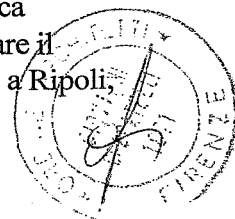
Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione i citati immobili risultano essere gravati dalle seguenti formalità (a tutto il 16.04.2007 - in ordine cronologico):

1) - **TRASCRIZIONE** n.reg.part. 510 del 08/01/2002
atto tra vivi, rogato dal Dr. [redacted] io Comunale di Bagno a Ripoli il, 01/10/2001, rep. 2924, convenzione edilizia a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro [redacted]

La presente formalità colpisce i seguenti immobili:

- Comune di Bagno a Ripoli al foglio 15, part. 444

2) - **ISCRIZIONE** n.reg.part. 201 del 11/01/2005
ipoteca volontaria del 18 Dicembre 2004 ai rogiti del Notaio [redacted], rep. 29619, racc. 12503, registrato a Firenze il 6 Dicembre 2004. La [redacted] costituisce ipoteca ipoteca a favore della [redacted], con sede in Firenze via Bufalini 6, per assicurare il soddisfacimento dell'obbligazione contratta dalla [redacted] l. con sede a Bagno a Ripoli,



in persona del suo legale rappresentante
L'obbligazione consiste nella promessa di pagargli € 518.500,00 oltre interessi. L'ipoteca volontaria ammonta a complessivi € 700.000,00.

La presente formalità colpisce i seguenti immobili:

- Comune di Bagno a Ripoli al foglio 15, part. 444, sub. 1

3) **ISCRIZIONE** n.reg.part. 4292 del 13/05/2005
ipoteca volontaria del 18 marzo 2005 ai rogiti del Notaio _____ e, rep. 29935, racc. 12742, registrato a Firenze il 7 aprile 2005

5, in persona del suo legale rappresentante _____ i, si
riconosceva debitrice della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. della complessiva somma di € 852.621,65 (ottocentocinquanta-taduemila seicentoventuno virgola sessantacinque) per i seguenti titoli e crediti:

- € 119.609,45 per saldo debitore del c/c _____ 00, comprensivo di interessi al 28.12.2004, oltre interessi successivi al tasso del 6%;
 - € 58.378,08 per saldo debitore del c/c _____ 00, comprensivo di interessi al 28.12.2004, oltre interessi successivi al tasso del 6%;
 - € 300.074,01 per saldo debitore del c/c _____ 00 (anticipi su fatture), comprensivo di interessi al 28.12.2004, oltre interessi successivi al tasso del 6%;
 - € 374.560,11 per saldo debitore del c/c _____ 10 (anticipi su fatture), comprensivo di interessi al 28.12.2004, oltre interessi successivi al tasso del 6%;
- che con il medesimo atto _____, a garanzia del pagamento integrale dei debiti della società _____, come sopra indicati, prestava consenso alla costituzione di ipoteca volontaria a favore della _____ per l'ulteriore residuo credito di € 251.500,00 in linea capitale;
- La presente formalità colpisce i seguenti immobili:
- Comune di Bagno a Ripoli al foglio 15, part. 444, sub. 1

4) - **TRASCRIZIONE** n.reg.part. 17782 del 20/06/2006
Verbale di pignoramento immobili. a favore della _____

La presente formalità colpisce i seguenti immobili:

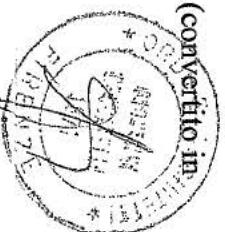
- Comune di Bagno a Ripoli al foglio 15, part. 444, sub. 1

Quesito 6)

Situazione urbanistica e amministrativa

L'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione risulta esser stato edificato in forza alla concessione edilizia n° 235 del 25 settembre 1982 relativa al progetto 217 del 1982. Successivamente risulta esser stato presentato domanda di concessione in sanatoria ai sensi della 47/85 n° 276 del 1985 per sanare opere in difformità alla concessione edilizia n° 235/82. Per detta domanda è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria n° 1205 del 15 febbraio 1996. In data 18 Settembre 2001 risulta esser stata legittimata l'autorizzazione n° 164 con il quale si è realizzato un ampliamento di volume interrato ad uso di garage. A tutt'oggi risultano ancora in corso di definizione tre pratiche edilizie inerenti a gli immobili pignorati, dette pratiche risultano essere:

- Domanda di concessione edilizia in sanatoria n° 1014/2004 ai sensi D.L. 269-03 (convertito in L. 326-03 e s.m.i.) e L.R. 53-04
- Domanda di concessione edilizia in sanatoria n° 1067/2004 ai sensi D.L. 269-03 (convertito in L. 326-03 e s.m.i.) e L.R. 53-04



Dette pratiche (tutte in corso di definizione) vengono allegare alla presente in copia e riguardano il condono del garage.

Dagli elaborati depositati presso il Comune ed allegati ad esse non è possibile ricostruire con esattezza a cosa in particolare ciascuna di esse si riferisca visto che hanno tutte per oggetto il medesimo abuso edilizio e che gli allegati non chiari.

- Accertamento di conformità di opere edilizie - Sanatoria - Art. 140 L.R. 1/2005. Datata 7.3.2007, pratica edilizia 180 / 07 prot. 001 / 9724

Questa pratica edilizia si riferisce ancora all'abuso del Garage. E' in corso di definizione. E' redatta in forma corretta e quindi presumibilmente sanabile.

Successivamente non risulta che siano stati fatti interventi edilizi che avrebbero richiesto autorizzazioni o concessioni pertanto l'immobile è da considerarsi commerciabile ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche.

Quesito 7)

Stima: *a) a valore di mercato*
 b) prezzo a base d'asta

a) Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri che hanno portato alla valutazione degli immobili.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo (considerando che si intravedono al momento segni di "movimento" del mercato immobiliare), ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti. Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, sia con tecnici operanti sulla piazza, sia anche, dalle indicazioni della stampa specializzata.

Per quanto riguarda gli immobili sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacciamenti e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato. Dal momento che a scala che congiunge i due piani è comune a 2 appartamenti, sarà considerata un'ulteriore svalutazione dell'immobile in quanto non garantisce un livello adeguato di privacy.

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Stima a valore di mercato

Lotto unico

Tale unità risulta costituita da un appartamento ad uso di civile abitazione, oltre resede e autorimessa seminterrata tutto come di seguito riportato.

Trattasi di appartamento ad uso di civile abitazione con annesso resede ed autorimessa, ubicati nel comune di Bagno a Ripoli, via del Padule, 7. Detti beni risultano essere la maggior consistenza di un fabbricato terratetto del quale fanno parte anche un'altra civile abitazione ed un'altra autorimessa (non interessate dal pignoramento). L'unità immobiliare trattata si sviluppa su un piano seminterrato e su tre piani fuori terra. Più in particolare, troviamo:

- al piano seminterrato, 7 vani accessori (autorimessa, lavanderia, cantinetta, centrale termica, vano autoclave), oltre ad un servizio igienico ed a volume tecnico ad uso di scannafosso;



- al piano terra, 7 vani ad uso residenziale, oltre a servizio igienico, lastrico solare e resede esclusivo;
- al piano primo, 6 vani ad uso residenziale, oltre a 3 servizi igienici e lastrico solare;
- al piano secondo, un vano ad uso residenziale, oltre a terrazza;

Tutto, per complessivi,

- circa 143 mq di superficie residenziale;
- circa 88 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso di autorimessa;
- circa 73 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso diverso (cantinetta, lavanderia, centrale termica, autoclave, W.C.);
- circa 12 mq di terrazze;
- circa 61 mq di lastrico solare;
- circa 2500 mq di resede esclusivo;

Il totale della superficie commerciale ragguagliata (ai fini del calcolo del valore di mercato) col metodo indicato dall'art. 13 della Legge 392/78 è mq. 592,40.

L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e risulta dotata dei principali impianti tecnologici, (elettrico, termico, adduzione e smaltimento acque)

Confini dell'abitazione: Stessa proprietà, S.S.A.

Confini del resede di pertinenza dell'abitazione trattata: _____, via del Padule, viale Europa S.S.A.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato.

Al N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli detto bene è rappresentato al foglio 15 part. 444 sub. 1.

Applicando per i motivi sopracitati al caso in questione una valutazione a mq di Euro 1400,00 al mq. si ha per arrotondamento prudenziale una stima a valore di mercato per il bene libero di:

Euro/mq. 2.100,00 x 592,40 mq = euro 1.244.040,00

Proposta del valore di mercato

Si propone pertanto un **valore di mercato pari a Euro 1.244.040,00**

Valutazione ai fini dell'asta

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 10% e pertanto la nostra **valutazione ai fini dell'asta** del bene è (arrotondando) di Euro 1.119.636,00

Proposta del prezzo a base d'asta

Si propone pertanto un **prezzo a base d'asta di Euro 1.119.636,00**

Quesito 8)

a) Calcolo valore dell'immobile in funzione della quota pignorata

Poiché trattasi di pignoramento che interessa l'intera quota della piena proprietà il valore da proporre è il medesimo della stima.

b) Divisibilità del compedio Pignorato

Poiché i beni trattati risultano appartenenti per l'intera piena proprietà all'esecutata, l'individuazione delle possibili divisioni non risultano necessarie ai fini della vendita.

Quesito 9)

Regime impositivo della vendita

Il DL 223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni nella Legge 248 del 4 agosto 2006 (art. 35 commi da 8 a 10-sexies) ha apportato una serie di modifiche alla normativa relativa alle cessioni ed alle locazioni, anche finanziarie, di fabbricati.

La norma in questione ha modificato in modo sostanziale la normativa IVA/Imposta di Registro relativamente alle operazioni di compravendita e di locazione di beni immobili, ampliando



notevolmente le tipologie di operazioni esenti da IVA, che saranno invece assoggettate ad imposta di registro.

È necessario sottolineare che il trattamento è diverso a seconda che l'immobile sia abitativo ovvero strumentale.

Nel caso di immobile strumentale, il trattamento fiscale – strettamente dipendente sia dal soggetto attivo che dal soggetto passivo - in caso di locazione o di compravendita è riassumibile come segue:

CESSIONE

In linea generale, la norma prevede che anche la cessione di beni immobili strumentali – come la cessione di beni immobili ad uso abitativo - sia esente da IVA ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter del DPR 633/72.

In deroga al principio generale di esenzione, sono previsti quattro casi in cui la cessione risulta imponibile ai fini IVA, di cui tre casi di imponibilità obbligatoria (legata alla tipologia dei soggetti coinvolti nell'operazione) e un caso di imponibilità opzionale:

- a) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ristrutturazione entro quattro anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero;
- b) cessioni effettuate nei confronti di soggetti IVA che hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'IVA pagata sugli acquisti in misura non superiore al 25%;
- c) cessioni effettuate nei confronti di acquirenti non soggetti IVA;
- d) cessioni effettuate nei confronti di soggetti IVA che dichiarino, nell'atto di acquisto, di voler optare per l'applicazione dell'IVA.

Per quanto riguarda l'imposta di registro, la stessa si applica in misura fissa (euro 168) sia alle cessioni assoggettate ad IVA che a quelle esenti, mentre le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura proporzionale nella misura complessiva del 4%.

DETRAIBILITA' DELL'I.V.A. SULL'ACQUISTO DI IMMOBILI

In relazione alle modifiche apportate dalla norma circa l'applicazione dell'IVA sulle cessioni di immobili, viene a modificarsi anche la possibilità di detrarre l'IVA sull'acquisto degli stessi.

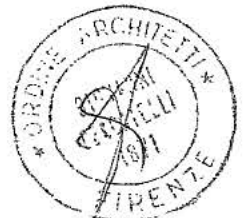
Nel caso di immobile strumentale l'IVA sull'acquisto è oggettivamente detraibile con applicazione della rettifica della detrazione nel caso di cessioni/locazioni in regime di esenzione IVA.

Per quanto accennato sopra, Il trattamento tributario relativo alle cessionari di fabbricati dipende da due differenti variabili: una soggettiva (il cedente può essere, o meno, colui che ha costruito l'immobile o vi ha realizzato opere di ripristino nei 4 anni precedenti) ed una oggettiva (tipologia di fabbricato compravenduto).

Nello specifico si avrà la seguente situazione.

per i fabbricati abitativi

- se il cedente è un soggetto privato, ovvero, passivo di partita Iva, la cessione è esente Iva, sconta imposta di registro in misura proporzionale, con aliquota del 3% se sussistono i requisiti prima casa (oltre ad ipocatastali in misura fissa), oppure con aliquota del 7% negli altri casi (maggiorata di un ulteriore 3% a titolo di imposte ipocatastali);
- se il cedente è il costruttore o il realizzatore di interventi di recupero, con lavori ultimati da meno di 4 anni, l'operazione è soggetta ad Iva (ad aliquota a seconda della ricorrenza dei requisiti prima casa in capo all'acquirente ed alla tipologia di fabbricato), a imposta di registro in misura fissa e ad imposte ipotecarie a catastali in misura fissa;



- se il cedente è il costruttore o chi ha effettuato lavori di ripristino con lavori ultimati da oltre 4 anni, oppure qualsiasi altro soggetto titolare di partita Iva, la cessione è esente ai sensi dell'art. 10, punto 8-bis del DPR n.633/72, sconta imposta di registro in misura proporzionale, con aliquota del 3% se sussistono i requisiti prima casa (oltre ad ipocatastali in misura fissa), oppure con aliquota del 7% negli altri casi (maggiorata di un ulteriore 3% a titolo di imposte ipocatastali).

Per i fabbricati strumentali

- se il cedente è un soggetto privato, ovvero, passivo di partita Iva, la cessione è esente Iva, sconta imposta di registro in misura proporzionale, con aliquota del 7%, maggiorata di un ulteriore 3% a titolo di imposte ipocatastali;
- se il cedente è il costruttore o il realizzatore di interventi di recupero, con lavori ultimati da meno di 4 anni, l'operazione è soggetta ad Iva (ad aliquota del 20% per il costruttore o 10% per chi ha effettuato il ripristino), a imposta di registro in misura fissa e ad imposte ipotecarie a catastali in misura del 4%, salvo il caso dei fondi immobiliari chiusi, delle banche o delle società di leasing;
- se il cedente è il costruttore o chi ha effettuato lavori di ripristino con lavori ultimati da oltre 4 anni, oppure qualsiasi altro soggetto titolare di partita Iva, la cessione può essere:
 - soggetta ad Iva per obbligo di legge (ad aliquota del 20% per il costruttore o 10% per chi ha effettuato il ripristino) se l'acquirente è un soggetto privato oppure un contribuente Iva con pro rata di detraibilità non superiore al 25%, scontando imposta di registro in misura fissa ed ipocatastali del 4%, salvo il caso di fondi immobiliari chiusi, banche e società di leasing;
 - soggetta ad Iva per opzione del venditore (ad aliquota del 20%), da esercitarsi nell'atto notarile di trasferimento, se non ricorrono le casistiche specifiche di cui sopra, oltre ad imposta di registro in misura fissa ed ipocatastali in misura proporzionale del 4%, salvo il caso di fondi immobiliari chiusi, banche e società di leasing;
 - è esente ai sensi dell'art. 10, punto 8-ter del DPR n.633/72 in tutti gli altri casi, e sconta imposta di registro in misura fissa di 168 € ed ipocatastali in misura proporzionale del 4%, salvo il caso di fondi immobiliari chiusi, banche e società di leasing.

TABELLA DI RIEPILOGO DELLA DISCIPLINA SULLA CESSIONE DEGLI IMMOBILI

Cessione immobili abitativi

Cedente	Acquirente	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Soggetto privato	Soggetto privato che acquista la prima casa	----	3%	€ 168	€ 168
	Soggetto privato che non acquista la prima casa	----	7%	2%	1%



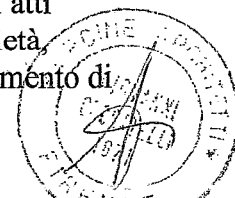
Soggetto Iva impresa costruttrice o esecutrice dei lavori di ristrutturazione nel caso di vendita eseguita entro 4 anni dalla fine dei lavori	Chiunque	4% prima casa 10% immobile non di lusso 20% immobile di lusso	€ 168	€ 168	€ 168
Soggetto Iva impresa non costruttrice o esecutrice di costruzione o ristrutturazione nel caso di vendita eseguita dopo 4 anni dalla fine dei lavori	Soggetto privato che acquista la prima casa	esente	3%	€ 168	€ 168
	Soggetto privato che non acquista la prima casa	esente	7%	2%	1%

Cessione immobili strumentali

Cedente	Acquirente	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Soggetto Iva impresa costruttrice o esecutrice dei lavori di ristrutturazione nel caso di vendita eseguita entro 4 anni dalla fine dei lavori	Chiunque, diverso da società di leasing e fondi immobiliari	20% 10% in caso di immobile ristrutturato	€ 168	3%	1%
Soggetto Iva impresa costruttrice o esecutrice dei lavori di ristrutturazione nel caso di vendita eseguita entro 4 anni dalla fine dei lavori	Società di leasing e fondi immobiliari	20% 10% in caso di immobile ristrutturato	€ 168	1.5%	0.5%
Soggetto Iva impresa costruttrice o esecutrice dei lavori di ristrutturazione nel caso di vendita eseguita dopo 4 anni dalla fine dei lavori	Soggetto Iva avente diritto ad una detrazione dell'imposta sugli acquisti superiore al 25%	Esente	€ 168	3%	1%
		20% (per scelta, in virtù del regime opzionale)	€ 168	3%	1%
Soggetto Iva impresa costruttrice o esecutrice dei lavori di ristrutturazione nel caso di vendita eseguita dopo 4 anni dalla fine dei lavori	Società di leasing e fondi immobiliari	Esente	€ 168	1.5%	0.5%
		20% (per scelta, in virtù del regime opzionale)	€ 168	1.5%	0.5%
Tutti i soggetti Iva	Soggetto Iva avente diritto ad una detrazione dell'imposta sugli acquisti inferiore al 25%	20%	€ 168	3%	1%
Tutti i soggetti Iva	Privato	20%	€ 168	3%	1%
Privato	Chiunque	-----	7%	2%	1%

Nel fornire la nozione di cessione di beni, il legislatore non ha fatto riferimento ad uno specifico tipo negoziale previsto dal codice civile, ma ha adottato un'ampia formula definitoria, volta a ricomprendere tutti gli atti che comportano, come effetto giuridico, un trasferimento della proprietà di beni di ogni genere (ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento) a titolo oneroso.

In tale ampia nozione rientrano, pertanto, non soltanto le figure negoziali tipiche di diritto privato, ma tutti gli atti giuridici che producono il sopra indicato effetto giuridico, ivi compresi gli atti autoritativi della Pubblica Amministrazione, come espropriazione e requisizione in proprietà, nonché gli atti giurisdizionali come le vendite forzate e le sentenze che importano trasferimento di



proprietà o costituzione di diritti reali di godimento.

Pertanto, anche con riferimento alle cessioni di fabbricati conseguenti a decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione trova applicazione la disciplina fiscale introdotta con il decreto legge n. 223 del 2006.

Al riguardo, va precisato che, in ogni caso, ai fini dell'imposizione Iva, è necessario che tali cessioni siano effettuate nell'esercizio d'impresa, ovvero che il debitore esecutato sia qualificato come soggetto passivo d'imposta e che i beni siano inerenti all'attività di impresa del soggetto che subisce l'esecuzione.

In relazione all'individuazione del momento impositivo ai fini dell'Iva l'articolo 6, primo comma del Dpr n. 633 del 1972, prevede che «1. Le cessioni di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione se riguardano beni immobili ... Tuttavia le cessioni i cui effetti traslativi o costitutivi si producono posteriormente, tranne quelle indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 2, si considerano effettuate nel momento in cui si producono tali effetti ...». Con riferimento alla fattispecie in esame, il secondo comma del medesimo articolo dispone che «In deroga al precedente comma l'operazione si considera effettuata: a) per le cessioni di beni per atto della pubblica autorità ... all'atto del pagamento del corrispettivo».

Ai fini Iva, pertanto, per le cessioni di beni immobili conseguenti ad un atto della pubblica autorità (nel caso di specie decreto del Giudice dell'esecuzione di trasferimento del bene esecutato) il momento impositivo si determina all'atto del pagamento del corrispettivo.

Al riguardo, si chiarisce che, nel caso delle vendite forzate nell'ambito delle procedure esecutive, il trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario sia ha non nel momento della aggiudicazione del bene, ma in quello dell'emanazione del decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo nel termine e nei modi fissati dall'ordinanza che dispone la vendita. Soltanto dopo tale versamento, il Giudice dell'Esecuzione pronuncia decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario la proprietà del bene espropriato.

Il relativo prezzo pagato dall'aggiudicatario costituisce l'attribuzione patrimoniale a favore del debitore esecutato e assume natura di corrispettivo, come tale da assoggettare ad Iva all'atto del pagamento, ai sensi del richiamato articolo 6, secondo comma, lettera a) del Dpr n. 633 del 1972.

Pertanto, se il pagamento del corrispettivo è avvenuto prima del 4 luglio 2006 (con relativo versamento dell'Iva ed emissione della relativa fattura), l'operazione si considera completata e perfezionata - ai fini dell'imposta sul valore aggiunto - anteriormente alla riforma. In tal caso, il medesimo decreto di trasferimento è soggetto all'imposta di registro in misura fissa di Euro 168,00, in virtù del principio di alternatività Iva /Registro, ai sensi dell'articolo 40 del Dpr n. 131 del 1986.

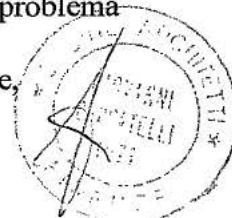
12.2. Imposte ipotecaria e catastale. Come è noto, nell'ambito della revisione del sistema di tassazione degli immobili strumentali è stato previsto, in correlazione con la riforma del regime Iva, una rideterminazione delle aliquote delle imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, nella misura complessiva del 4 per cento.

In particolare, per effetto delle modifiche apportate dal comma 10-bis dell'articolo 35 del decreto legge n. 223 del 2006, inserito in sede di conversione ad opera della legge n. 248 del 2006:

- le vulture catastali sono soggette - ai sensi dell'articolo 10 del citato decreto legislativo n. 347 del 1990 - all'imposta del 10 per mille anche se relative a immobili strumentali di cui all'articolo 10, n. 8-ter) del Dpr n. 633 del 1972, ancorché assoggettati a Iva;
- le trascrizioni di atti e sentenze che importano trasferimento di proprietà di beni immobili strumentali di cui al citato articolo 10, n. 8-ter) del Dpr n. 633 del 1972, anche se assoggettati ad Iva, sono soggette all'imposta proporzionale del 3 per cento (nuovo articolo 1-bis della Tariffa allegata al decreto legislativo n. 347 del 1990).

Ciò premesso, anche con riferimento alle predette imposte ipotecaria e catastale, si pone il problema di individuare correttamente il momento impositivo.

L'articolo 1 del decreto legislativo n. 347 del 1990 dispone che «Le formalità di trascrizione,



iscrizione, rinnovazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari sono soggette alla imposta ipotecaria secondo le disposizioni del presente Testo unico e della allegata Tariffa», mentre l'articolo 10 del medesimo decreto assoggetta all'imposta catastale le "vulture catastali".

Orbene, poiché l'articolo 1 sopra citato assoggetta all'imposta ipotecaria le formalità (trascrizione, iscrizione, ecc) eseguite nei pubblici registri immobiliari e l'articolo 10 assoggetta all'imposta catastale le vulture, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura prevista alla data in cui dette formalità e vulture sono richieste.

Al riguardo, occorre evidenziare che ai sensi dell'articolo 13 del citato decreto legislativo n. 347 del 1990, per l'accertamento e la liquidazione delle imposte ipotecaria e catastale, per la irrogazione delle relative sanzioni, per le modalità e i termini della riscossione e per la prescrizione, si applicano, in quanto non disposto nel decreto medesimo, le disposizioni relative all'imposta di registro e all'imposta sulle successioni e donazioni.

Competenti per l'imposta catastale e l'imposta ipotecaria relative ad atti che importano trasferimenti di beni immobili sono gli uffici del registro (ora uffici dell'agenzia delle Entrate).

Per effetto del suddetto richiamo, si ritiene che le imposte dovute per dette "formalità" - così come l'imposta di registro - debbano intendersi riferite alla data di formazione dell'atto traslativo di diritti immobiliari.

Per il caso in esame, l'atto traslativo della proprietà - cui è connessa la richiesta delle predette formalità - è, come in precedenza evidenziato, il decreto di trasferimento dell'immobile esecutato, sottoscritto dal Giudice dell'esecuzione. Ne consegue, che al fine di individuare la misura delle imposte ipotecaria e catastale applicabile occorre fare riferimento alle disposizioni normative in vigore alla data di emanazione dello stesso.

Quesito 10)

Riepilogo in caso di più lotti

Non è il caso di questa situazione

ALLEGATI:

1) Immagini fotografiche

2) supporto informatico contenente i seguenti files:

Perizia.doc (file di Word 6.0) - La presente perizia

Planim.jpeg (immagine) - Planimetria catastale [REDACTED]

Foto 12.jpeg (immagine) - Fotografie n. 2 esterni dell'immobile [REDACTED]

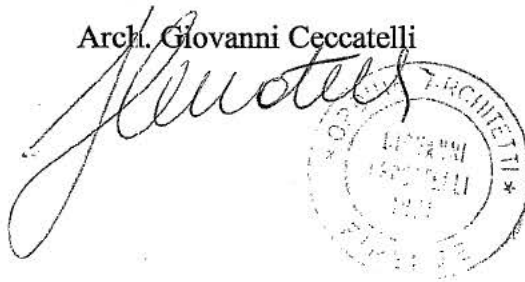
Foto 34.jpeg (immagine) - Fotografie n. 2 interni dell'immobile [REDACTED]

3) Copie pratiche edilizie

In fede,

Firenze li, 29 Maggio 2007

Arch. Giovanni Ceccatelli



Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - fax e segr. tel. 055 6810544 - E-mail: studio.ceccatelli@arkcecc.191.it
C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485

**Esecuzione immobiliare
nei confronti di**

[redacted]

n.284/2006

Relazione supplementare del CTU

▪ **Estremi del procedimento**

Esecuzione immobiliare a carico di [redacted]
Procedimento n.284/06
Scadenza per il deposito del supplemento di CTU: 28 Luglio 2008.

▪ **Cronologia delle operazioni**

29 Aprile 2008 - Giuramento ed inizio dei lavori.
14 Luglio 2008 - Sopralluogo in loco

**Nell'udienza del 29/4/2008, il Giudice ha sottoposto al C.T.U il seguente Quesito :
Provveda a rispondere alle eccezioni sollevate nella memoria depositata dall'avv. [redacted]
in data 16 Gennaio 2008.**

A tal proposito si rilevano le seguenti eccezioni:

1. "L'ipoteca volontaria prestata [redacted] è iscritta solamente sul bene identificato al catasto fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio di mappa 15, particella 444 sub 1, facente parte della maggior consistenza di un fabbricato terratetto del quale fanno parte anche un'altra civile abitazione e due autorimesse che però sono esclusi dal pignoramento. Il Ctu diversamente ha ritenuto oggetto di pignoramento anche gli 88 mq di superficie ad uso autorimessa, che non rientrano nella particella sub 1 e quindi sono esclusi dal gravame ipotecario. Tale bene è stato costruito in forza della autorizzazione edilizia n. 164/2001 e che per difformità di realizzazione non risulta ancora accatastato ed in attesa di sanatoria."
2. "Avvalendosi dei parametri usati dal Ctu, la superficie del bene pignorato non corrisponde a quella effettiva. La superficie residenziale anche cascolandola sulle planimetrie catastali, ci porta a misure notevolmente diverse da quelle indicate dal Ctu, ed in particolare;....."
3. "Si contestano le conclusioni a cui è pervenuto il Ctu in relazione al valore attribuito al bene oggetto di pignoramento"
4. "Si deve inoltre eccepire la mancata descrizione nella Ctu del resede. Il resede di circa mq 2.500, costituisce pertinenza a comune delle proprietà della [redacted] i sia del sub. 1 oggetto di pignoramento che dei sub 2 e 3, ed il Ctu non ha considerato l'ipotesi di frazionamento per garantire agli aventi diritto il libero accesso ed il reale godimento dei restanti beni, nonché la realizzazione di accessi separati."

Risposte al quesito:

Quesito 1)

Premesso che il resede dell'immobile individuato alla Agenzia del Territorio del comune di Bagno a Ripoli al foglio 15, p.lla 444, risulta rappresentato nella sola planimetria contraddistinta dal sub. 1, il Ctu ha ritenuto oggetto di pignoramento anche gli 88 mq di superficie ad uso autorimessa dal momento che tale pertinenza è stata edificata (in tempi successivi alla realizzazione della maggior consistenza del fabbricato) sul resede individuato dagli estremi catastali oggetto di pignoramento. Per quanto sopra il Ctu ha ritenuto ragionevolmente presumibile che l'autorimessa trattata fosse gravata dal pignoramento, comunque al fine di non dare interpretazione al quesito, il CTU provvederà di seguito ad effettuare una doppia stima del compendio immobiliare trattato, lasciando al Giudice la facoltà di decidere se tale bene deve intendersi come nuova unità immobiliare a se stante non coinvolta dal pignoramento o, come il sottoscritto CTU ritiene, facente parte (perché edificata all'interno di essa) della particella oggetto di pignoramento. Oltre a tutto questa autorimessa non risulta neppure accatastata come unità immobiliare a se stante e quindi non vi sono motivi, a nostro giudizio per considerarla esclusa dal pignoramento. In ogni caso rimettiamo la decisione al Giudice, dopo avergli fornito tutti gli elementi necessari per comprendere la situazione.

Quesiti 2 e 3)

La determinazione della superficie nella perizia precedente era effettivamente errata, pertanto di seguito si provvede alla correzione con successiva determinazione del nuovo valore di mercato dell'immobile trattato.

Criteria di valutazione

Riguardo ai criteri di stima del bene, laddove il G. I. chiede di indicare le modalità di calcolo il sottoscritto CTU intende precisare e ribadire alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene pagato all'atto della compravendita al termine di una trattativa. E si badi bene che esso non è il valore del bene. La stima del valore implica in ogni caso elementi soggettivi. Per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta, essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile. Qualunque algoritmo o formula matematica implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi.

Vi sono certamente fonti con le quali confrontarsi che sono gli operatori del settore (agenzie immobiliari), la stampa commerciale (annunci economici), gli osservatori nazionali (Nomisma, agenzia del territorio) ma nessuno di questi rappresenta un elemento di valore assoluto. Ciascuna di queste fonti nasce da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo.

In pratica riteniamo che il compito del CTU, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione. Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'anno di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo-urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

Beni oggetto di perizia

Trattasi di appartamento ad uso di civile abitazione con annesso resede ed autorimessa, ubicato nel comune di Bagno a Ripoli, via del Padule, 7 (oggi numero civico 19 per sopravvenuti mutamenti effettuati dal Comune). Detti beni risultano essere la maggior consistenza di un fabbricato terratetto del quale fanno parte anche un'altra civile abitazione ed un'altra autorimessa (non interessate dal pignoramento). L'unità immobiliare trattata si sviluppa su un piano seminterrato e su tre piani fuori terra. Più in particolare, troviamo:

- al piano seminterrato, 7 vani accessori (autorimessa, lavanderia, cantinetta, centrale termica, vano autoclave), oltre ad un servizio igienico ed a volume tecnico (scannafosso);
- al piano terra, 7 vani ad uso residenziale, oltre a servizio igienico, lastrico solare e resede esclusivo;
- al piano primo, 6 vani ad uso residenziale, oltre a 3 servizi igienici e lastrico solare;
- al piano secondo, un vano ad uso residenziale, oltre a terrazza;

Tutto, per complessivi,

- circa 320 mq di superficie residenziale;
- circa 88 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso di autorimessa;
- circa 120 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso diverso (cantinetta, lavanderia, centrale termica, autoclave, W.C.);
- circa 35 mq di terrazze;
- circa 95 mq di lastrico solare;
- circa 2500 mq di resede esclusivo;

Il totale della superficie commerciale ragguagliata (ai fini del calcolo del valore di mercato) col metodo indicato dall'art. 13 della Legge 392/78 è di mq. 792,00 (comprendendo anche l'autorimessa di 88mq), e di mq. 748,00 escludendo l'autorimessa di 88mq,

L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e risulta dotata dei principali impianti tecnologici, (elettrico, termico, adduzione e smaltimento acque)

Confini dell'abitazione: Stessa proprietà, S.S.A.

Confini del resede di pertinenza dell'abitazione trattata: via del Padule, viale Europa S.S.A.
Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata.

Al N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli detto bene è rappresentato al foglio 15 part. 444 sub. 1. Applicando per i motivi sopracitati al caso in questione una valutazione a mq di Euro 2.100,00 al mq. si ha per arrotondamento prudenziale una stima a valore di mercato per il bene libero di:
Euro/mq. 2.100,00 x 792,00 mq = euro 1.663.200,00 (ritenendo compresa tra i beni pignorati anche l'autorimessa) e Euro/mq. 2.100,00 x 748,00 mq = euro 1.570.800,00 (escludendo l'autorimessa da i beni pignorati)

Proposta del valore di mercato

Si propone pertanto un **valore di mercato**

- **pari a Euro 1.663.200,00 (ritenendo compresa tra i beni pignorati anche l'autorimessa di 88 mq);**
- **pari a Euro 1.570.800,00 (escludendo l'autorimessa di 88 mq).**

Valutazione ai fini dell'asta

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 10% e pertanto

la nostra **valutazione ai fini dell'asta** del bene è di

- Euro 1.496.880,00 (ritenendo compresa tra i beni pignorati anche l'autorimessa di 88 mq);
- Euro 1.413.720,00 (escludendo l'autorimessa di 88 mq).

Proposta del prezzo a base d'asta

Si propone pertanto un prezzo a base d'asta di

- Euro 1.496.880,00 (ritenendo compresa tra i beni pignorati anche l'autorimessa di 88 mq);
- Euro 1.413.720,00 (escludendo l'autorimessa di 88 mq).

Quesiti 4)

Come già accennato a parere del CTU il resede della partuicella 444 è di esclusiva pertinenza dell'immobile contraddistinto al sub. 1, come testimoniato dalle planimetrie catastali allegate, anche in considerazione del fatto che le planimetrie dei beni immobili individuati ai sub. 2 e 3 non testimoniano nessuna relazione tra le unità rappresentate ed il resede in oggetto. Si fa altresì presente che i beni individuati ai sub. 2 e 3 possono aver accesso diretto alla via del Padule per mezzo della rampa carrabile comune all'altra autorimessa, pertanto senza necessariamente dover passare dal resede esclusivo.

ALLEGATI:

Copie delle planimetrie catastali delle unità immobiliari citate nel testo

In fede,

Arch. Giovanni Ceccatelli

Firenze li, 14 Luglio 2008

Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

studio: via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055/ 6813322, fax 055/6810544 - E-mail: arkcecc@arkcecc.191.it

Tribunale di Firenze
Causa Civile n. 284/2006

██████████ / Cassa Risparmio Firenze

CTU nell'ambito di Esecuzione Immobiliare

Giudice: ██████████

Relazione del CTU

Il sottoscritto, ██████████ architetto, nato a Firenze il 17 Marzo 1949 con studio in Firenze via Niccolò da Uzzano, 95, nominato CTU dal ██████████ nella causa civile in oggetto nell'udienza del giorno 29/04/08, chiamato per un supplemento di perizia dal Dott. ██████████ in data 25.11.2009, effettuati gli accertamenti ed i sopralluoghi ritenuti opportuni e necessari, espone qui di seguito i risultati delle sue operazioni.

Quesito

Nell'udienza del giorno 25.11.2009, il Giudice ha posto al consulente tecnico il seguente quesito:

Ritenuto che, medio tempore, la situazione dei luoghi ha subito significative modifiche sul piano urbanistico-amministrativo e che la costruzione originariamente abusiva realizzata nella particella 444 sub 1 è stata nel frattempo regolarizzata e accatastata (sub 500); considerato che la valutazione originaria del CTU (che aveva in precedenza escluso dalla valutazione il manufatto illegittimamente realizzato sul quale peraltro pendeva un procedimento di demolizione), proprio per effetto della regolarizzazione successiva, esige una valutazione aggiornata da parte dello stesso perito, trattandosi di immobile compreso nella particella originariamente oggetto di pignoramento

p.q.m.

il Giudice dell'Esecuzione dispone che il CTU effettui una perizia integrativa allo scopo di valutare il complessivo valore del bene, unitariamente considerato secondo le modifiche nel frattempo intervenute con relazione suppletiva finalizzata al completamento della CTU in precedenza espletata.

Va da sé che la valutazione del CTU debba riguardare il valore di mercato del bene al momento attuale.

Cronologia essenziale delle operazioni

29.04.2008– Udienza di conferimento iniziale dell'incarico

25.11.2009 – Udienza di conferimento dell'incarico di supplemento di CTU

30.11.2009 – Accesso all'Agenzia del Territorio per ricerca documentale

09.12.2010 – Inizio delle operazioni peritali presso lo studio del CTU. Non si è presentato alcun

CTP

25.02.2010 – Accesso presso il Comune di Bagno a Ripoli per verifica amministrativa sul bene oggetto di perizia

02.03.2010 – Accesso al Comune di Bagno a Ripoli per ulteriore verifica

Risposta al quesito

Il fabbricato oggetto di perizia è costituito da una abitazione e da un garage realizzato interrato nella particella catastale 444 del foglio 15 del Comune di Bagno a Ripoli, di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Per ciò che riguarda l'abitazione, sul piano descrittivo, amministrativo e catastale, si fa riferimento alla perizia già a suo tempo depositata. Per ciò che riguarda il garage si espone quanto segue.

La situazione amministrativa del garage è risultata ad oggi (3 Marzo 2010) assai complessa.

In pratica si può così riassumere:

In data 22.2.2001 veniva presentata al Comune di Bagno a Ripoli una istanza volta ad ottenere una autorizzazione edilizia per la realizzazione di "garage interrato ad uso autorimessa" ai sensi della Legge 122/89. In data 18 Settembre 2001 il Comune rilasciava l'autorizzazione edilizia n. 164. Il garage da edificare veniva considerato "pertinenziale" della limitrofa abitazione e veniva allo scopo sottoscritta apposita convenzione ai sensi della legge 122/89.

La realizzazione del manufatto avveniva poi in maniera difforme dal progetto autorizzato e pertanto nel 2004 veniva presentata una istanza di condono (n. 9 del 2004), priva di allegati grafici. Nello stesso anno veniva presentata una identica pratica che veniva archiviata essendo il duplicato dell'altra già presentata. Il Comune chiedeva tavole e documenti integrativi che però non venivano per il momento presentati.

In data 7 Marzo 2007 veniva presentata al Comune di Bagno a Ripoli, una pratica edilizia per accertamento di conformità, n. 180 / 2007. Questa era corredata di tavole e documentazione che però il Comune non giudicava sufficienti e quindi venivano richiesti documenti integrativi che non furono mai presentati.

In data 19 Febbraio 2009 il Comune aveva comunicato il diniego all'accoglimento del Condono n. 9 del 2004, unitamente all'intimazione di demolizione

Il 22 Aprile 2009 venivano depositate le integrazioni al condono n. 9 del 2004 che il Comune aveva ripetutamente richiesto giungendo anche, come detto, all'intimazione alla demolizione.

Il Comune provvedeva all'istruttoria della pratica che otteneva anche il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.

Sfuggiva però ai tecnici dell'amministrazione che fra le tavole grafiche allegate alla richiesta di accertamento di conformità n. 180 del 2007 e quelle allegate al condono n. 9 del 2004 depositate il 22 Aprile 2009 vi erano (e vi sono) evidenti difformità pur essendo entrambe a firma della richiedente (seppure redatte da tecnici diversi) e non essendovi alcuna menzione di eventuali lavori eseguiti nel tempo intercorso fra le due pratiche.

Quindi seppure il quesito del G.E. parla di un bene "nel frattempo regolarizzato" bisogna affermare che alla data odierna (3 Marzo 2010) il bene non può considerarsi regolarizzato. In ogni caso restano da versare gli oneri previsti per il rilascio della concessione in sanatoria costituiti dall'oblazione, dagli oneri concessori e dagli oneri per il danno ambientale.

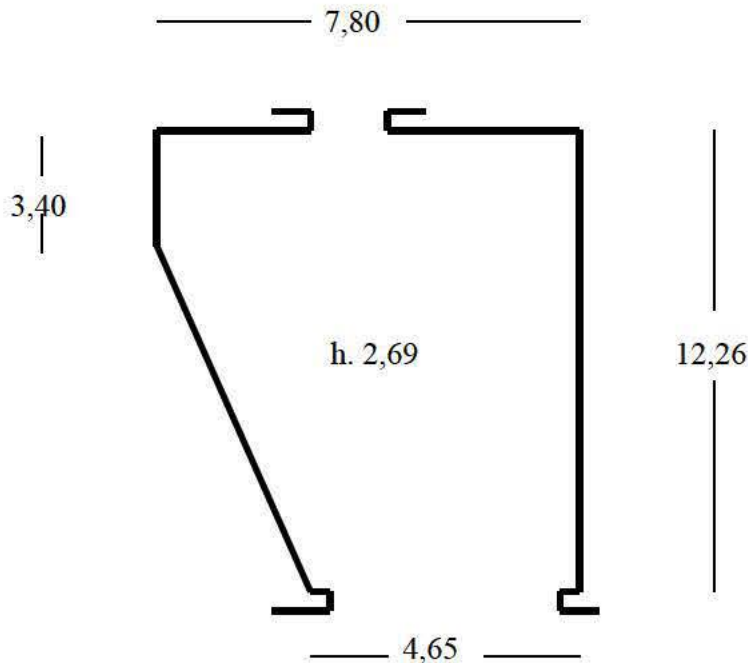
Non è possibile oggi stabilire il loro effettivo ammontare ma si può ragionevolmente ipotizzare che, nel caso la pratica di condono giunga a buon fine, essi possano complessivamente ammontare ad una cifra prossima ai 25.000,00 euro.

Da notare infine che mentre in tutte le pratiche viene dichiarato che il garage somma ad una superficie di 86 mq. Nello stampato per il calcolo degli oneri concessori vengono dichiarati 66 mq.

Vi è una difformità anche fra le pratiche edilizie presentate e la planimetria catastale. Infatti in quest'ultima l'altezza interna del garage viene indicata in m. 2,70, mentre in tutte le pratiche edilizie menzionate essa è indicata in m. 2,60.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in data 3 Marzo 2010 è il seguente.

Il garage ha una altezza utile interna di m. 2,69, ha la forma di un pentagono irregolare dove il muro alla destra dell'ingresso ha una lunghezza di m. 12,26 mentre il lato opposto ha una lunghezza di m. 3,40. La parete di fondo è lunga m. 7,80 mentre la porta di accesso ha una larghezza di m. 4,65. La superficie reale coperta è quindi di mq. 81,67 mentre il volume è di circa 220 mc. Per maggiore chiarezza si riporta lo schema che segue.



Lo stato di fatto quindi corrisponde quasi esattamente alla planimetria allegata alla pratica edilizia del 2007 per richiesta di accertamento di conformità, mentre non corrisponde ai grafici allegati alla pratica di condono del 2004 (presentati nell'aprile del 2009) e non corrisponde neppure alla planimetria catastale giacente presso l'Agenzia del Territorio.

Inoltre si deve rilevare quanto segue.

Il pignoramento colpiva il subalterno 1 della particella 444 del foglio 15 del Comune di Bagno a Ripoli. Nella planimetria catastale del subalterno 1, che viene allegata nuovamente, per maggiore chiarezza, si vede che fa parte di tale subalterno anche il resede del fabbricato (giardino).

Il garage in questione è stato realizzato nel terreno che fa parte di questo resede.

È un garage interrato che è stato accatastato in data 5 Maggio 2009 (prot. FI 0149537) ed al quale è stato attribuito l'identificativo di sub. 500 della part. 444 del foglio 15 del Comune di Bagno a Ripoli.

Tale accatastamento non è stato conseguente a frazionamento, come si sarebbe potuto logicamente presumere, anche se trattandosi di edificio ad un livello diverso dal giardino tale procedura può considerarsi accettabile. In ogni caso è fuori dubbio che l'edificazione è avvenuta nel terreno che faceva parte del sub. 1 della particella 444.

La planimetria catastale è comunque difforme dallo stato di fatto.

In conseguenza di ciò si procede a valutare il complesso dei seguenti beni la cui descrizione catastale è la seguente:

- 1) Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 15, particella 444, sub. 1, categoria A/2, classe 6, vani catastali 20, rendita catastale € 3.098,74
- 2) Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 15, particella 444, sub. 500, categoria C/6, classe 6, mq. catastali 86, rendita catastale € 319,79.

Per i motivi sopra esposti il garage non può essere considerato alla data del sopralluogo (3 Marzo 2010) in regola con la vigente normativa né dal punto di vista amministrativo né dal punto di vista catastale. E' presumibile che possa ottenere la concessione in sanatoria a patto che vengano depositati a integrazione del condono del 2004, grafici corrispondenti allo stato di fatto e vengano pagate le relative sanzioni (oblazione, oneri concessori, oneri danno ambientale) per un ammontare ipotizzabile intorno ai 25.000,00 euro.

Descrizione dei beni

1) Trattasi di appartamento ad uso di civile abitazione con annesso resede ed autorimessa, ubicato nel comune di Bagno a Ripoli, via del Padule, 7 (oggi numero civico 19 per sopravvenuti mutamenti effettuati dal Comune). Per la descrizione catastale dell'abitazione ed ogni altro dato o notizia si fa riferimento alla perizia precedentemente depositata. Detti beni risultano essere la maggior consistenza di un fabbricato terratetto del quale fanno parte anche un'altra civile abitazione ed un'altra autorimessa (non interessate dal pignoramento). L'unità immobiliare trattata si sviluppa su un piano seminterrato e su tre piani fuori terra. Più in particolare, troviamo:

- al piano seminterrato, 7 vani accessori (autorimessa, lavanderia, cantinetta, centrale termica, vano autoclave), oltre ad un servizio igienico ed a volume tecnico (scannafosso);
- al piano terra, 7 vani ad uso residenziale, oltre a servizio igienico, lastrico solare e resede esclusivo;
- al piano primo, 6 vani ad uso residenziale, oltre a 3 servizi igienici e lastrico solare;
- al piano secondo, un vano ad uso residenziale, oltre a terrazza;
- Tutto, per complessivi,
- circa 143 mq di superficie residenziale;
- circa 73 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso diverso (cantinetta, lavanderia, centrale termica, autoclave, W.C.);
- circa 12 mq di terrazze;
- circa 61 mq di lastrico solare;
- circa 2500 mq di resede esclusivo;

Il totale della superficie commerciale ragguagliata (ai fini del calcolo del valore di mercato) col metodo indicato dall'art. 13 della Legge 392/78 è mq. 548,40.

L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e risulta dotata dei principali impianti tecnologici, (elettrico, termico, adduzione e smaltimento acque)

Confini dell'abitazione: Stessa proprietà, S.S.A.

Confini del resede di pertinenza dell'abitazione trattata: ██████████, via del Padule, viale Europa S.S.A.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata.

Al N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli detto bene è rappresentato al foglio 15 part. 444 sub. 1.

2) Trattasi di garage interrato di mq. 81 circa accessibile dalla rampa facente parte del sub. 1 della particella 444 e pertinenziale all'abitazione descritta al sub.1 nella medesima particella Si tratta di un'opera realizzata in c.a. interrata rispetto al livello di piano di campagna nell'area già appartenente al sub. 1 della medesima particella.

Il garage ha una forma di pentagono irregolare. L'altezza interna è di metri 2,69. E' pavimentato a cemento ed è dotato di impianto elettrico.

Dal lato della rampa (lato strada) ha un ampio accesso carrabile, mentre sul lato opposto (giardino) ha una uscita che per mezzo di una scala, conduce al retrostante resede.

Può ospitare circa 4 autovetture.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi normali.

Confini: stessa proprietà da tutti i lati S.S.A.

Al N.C.E.U. di Bagno a Ripoli è censito al Foglio 15, particella 444, sub. 500, categoria C/6, classe 6, mq. catastali 86, rendita catastale € 319,79

Stima del bene

Per precisa richiesta del G.E. si procede alla stima del “complessivo valore del bene unitariamente considerato”.

Si fa presente che la stima si riferisce ad una valutazione a corpo e non a misura. Laddove la stima viene fatta sulla base dei metri quadri si deve intendere che essa serve per stabilire un ordine di grandezza della valutazione, ma in ogni caso, è bene ribadirlo ancora, la stima deve essere intesa a corpo e non a misura.

I criteri di stima sono quelli già esposti nella perizia a suo tempo depositata.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio o del Nomisma, (quando possibile), oltre alle tabelle pubblicate da riviste specializzate come ad esempio “Il Consulente Immobiliare”.

Riguardo ai criteri di stima del bene, il sottoscritto CTU intende precisare e ribadire alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene pagato all'atto della compravendita al termine di una trattativa. E si badi bene che esso non è il valore del bene. La stima del valore implica in ogni caso elementi soggettivi. Per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile. Qualunque algoritmo o formula matematica implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi.

Vi sono certamente fonti con le quali confrontarsi che sono gli operatori del settore (agenzie immobiliari), la stampa commerciale (annunci economici), gli osservatori nazionali (Nomisma, Agenzia del Territorio), riviste specializzate (Consulente Immobiliare), ma nessuno di questi rappresenta un elemento di valore assoluto. Ciascuna di queste fonti nasce da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo.

Qualunque formula si adotti, implica una componente soggettiva: nel calcolo in base alla rendita il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale apparentemente insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente al posto di un altro, può comportare differenze notevoli di valore.

In pratica riteniamo che il compito del CTU, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'anno di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo-urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che vengono di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

Le stime operate dal sottoscritto tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

Si deve in ogni caso far presente che dal 2007 ad oggi non si sono avute sensibili variazioni nel mercato immobiliare. Da notare però che mentre il mercato degli immobili di piccole dimensioni ha subito un ulteriore calo, per gli immobili di qualità e di notevoli dimensioni il mercato è risultato stabile ed in lieve aumento. Resta in ogni caso fermo il fatto che beni di questo genere sono rivolti ad una fascia di utenti abbastanza ristretta: si tratta infatti di persone di grandi disponibilità e molto facoltose. Questo non favorisce, una volta che il bene è sul mercato, una rapida vendita e ciò va a detrimento del valore complessivo del bene.

Inoltre il fatto che il garage non sia a tutt'oggi (3 Marzo 2010) sanato non elimina dal computo le spese che, anche nella precedente perizia si potevano ipotizzare per una sanatoria o per la messa in pristino.

Inoltre il garage viene considerato unitariamente all'abitazione principale in quanto siccome costruito ai sensi della Legge 122/89, è da considerarsi "pertinenziale" all'abitazione cui è legato così come anche recita la convenzione alla quale era condizionata l'autorizzazione alla costruzione (n. 164 del 2001) che viene allegata in copia alla presente.

Si ricorda inoltre che la stima che segue è volta a stabilire il "prezzo" a base d'asta e non il valore del bene. Vi sono infatti, momenti storici in cui il prezzo supera abbondantemente il valore del bene (così era fino al 2004, per esempio quando il mercato era alto e l'utente pagava gli immobili cifre molto elevate) mentre vi sono momenti in cui il prezzo è assai inferiore al valore del bene (momenti di ristagno del mercato immobiliare).

Viene calcolata la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile nel suo complesso.

- al piano seminterrato, 7 vani accessori (autorimessa, lavanderia, cantinetta, centrale termica, vano autoclave), oltre ad un servizio igienico ed a volume tecnico (scannafosso);
- al piano terra, 7 vani ad uso residenziale, oltre a servizio igienico, lastrico solare e resede esclusivo;
- al piano primo, 6 vani ad uso residenziale, oltre a 3 servizi igienici e lastrico solare;
- al piano secondo, un vano ad uso residenziale, oltre a terrazza;

Tutto, per complessivi,

- circa 143 mq di superficie residenziale;
- circa 73 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso diverso (cantinetta, lavanderia, centrale termica, autoclave, W.C.);
- circa 12 mq di terrazze;
- circa 61 mq di lastrico solare;
- circa 2500 mq di resede esclusivo;

- Il garage ha una superficie reale di mq. 81,67

Il totale della superficie commerciale ragguagliata (ai fini di ottenere una indicazione dell'ordine di grandezza della stima del valore dell'edificio) viene fatto seguendo le indicazioni del metodo proposto dall'art. 13 della Legge 392/78 è mq. 590,00 circa.

Nella zona immobili della categoria e del pregio di quello ora esaminato non sono rari, anche se sono rare le compravendite di beni analoghi.

Il bene viene valutato sulla base di un valore euro 2.200,00 al mq. Che è un importo ragionevole per immobili di tale pezzatura alla luce delle attuali condizioni del mercato.

La valutazione del bene, a corpo e non a misura, alla data odierna, tenuto conto dell'intero complesso di beni, compreso il garage è quindi di euro 1.300.000,00.

E' bene far presente che sebbene il quesito reciti testualmente “ *considerato che la valutazione originaria del CTU (che aveva in precedenza escluso dalla valutazione il manufatto illegittimamente realizzato sul quale peraltro pendeva un procedimento di demolizione)*” il sottoscritto CTU non aveva omissso nella precedente valutazione il garage. Nella CTU si legge infatti chiaramente che nella descrizione del bene era stato tenuto in conto il garage (Erroneamente veniva indicato di 88 mq. Ma in ogni caso la stima effettuata dal sottoscritto è sempre da considerarsi a corpo e non a misura). Nella stima globale in ogni caso era stato tenuto conto del fatto che su di esso pendeva la sanatoria che allora non era stata ancora rilasciata anche se nella perizia si legge che essa era *in corso di definizione* e che il bene era da considerarsi *presumibilmente sanabile*.

La stima odierna, anch'essa a corpo e non a misura, tiene conto della situazione del bene ed è da considerarsi in linea con le attuali condizioni del mercato immobiliare.

La differenza riscontrabile fra le due valutazioni è dovuta al fatto che il mercato di immobili di pregio “tiene” e quindi il valore è da considerarsi lievemente accresciuto.

In ogni caso si è tenuto conto delle spese che l'eventuale regolarizzazione del manufatto (ammesso che sia possibile) comportano.

Quindi:

Proposta a valore di mercato

Stima dell'immobile all'attuale (a corpo) € 1.300.000,00

Proposta del prezzo a base d'asta

Ai fini dell'asta riteniamo corretto proporre un prezzo ridotto di circa il 10% rispetto alla stima di mercato, quindi:

Prezzo proposto a base d'asta € 1.170.000,00.

Con questo riteniamo di aver risposto al quesito del Giudice dell'Esecuzione relativamente all'integrazione della perizia in precedenza depositata. Per ogni altro aspetto facciamo riferimento a tale documento.

Allegati

Fotografia del Garage

Documentazione catastale

Riguardo alla documentazione catastale vengono allegate visura e planimetria del garage (sub. 500) ed inoltre vengono allegate visure e planimetrie dei sub 1, 2 e 3 della particella 444 del foglio 15, unitamente all'estratto di mappa. Questo per fornire una visione completa della situazione.

Documentazione amministrativa

Vengono allegate le fotocopie delle pratiche edilizie giacenti presso il Comune di Bagno a Ripoli, che riguardano il fabbricato in questione.

In fede,

Arch. Giovanni Ceccatelli

Firenze 3 Marzo 2010

Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

studio: via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055/ 6813322, fax 055/6810544 - E-mail: arkceccc@arkceccc.191.it

Tribunale di Firenze
Esecuzione Immobiliare n. 284/2006

**CTU nell'ambito di Esecuzione Immobiliare
Giudice: Dott. Domenico Ammirati**

RELAZIONE INTEGRATIVA del CTU

Il sottoscritto, Giovanni Ceccatelli, architetto, nato a Firenze il 17 Marzo 1949 con studio in Firenze via Niccolò da Uzzano, 95, nominato CTU dal Dott. Andrea Riccucci nella causa civile in oggetto nell'udienza del giorno 29/04/08, chiamato per un supplemento di perizia dal Dott. Domenico Ammirati in data 21 Settembre 2010, effettuati gli accertamenti ed i sopralluoghi ritenuti opportuni e necessari, espone qui di seguito i risultati delle sue operazioni.

Quesito

Nell'udienza del giorno 21.09.2010, il Giudice ha posto al consulente tecnico il seguente quesito:

Il CTU dia risposta ai quesiti formulati dall'avv. nel ricorso di opposizione all'esecuzione predisponendo schema definitivo di perizia che consenta una dettagliata indicazione degli immobili destinati alla vendita aggiornando anche la stima.

I quesiti formulati dall'avv. nel ricorso di opposizione all'esecuzione sono i seguenti:

- 1) **Nell'avviso di vendita era stata ricompresa l'autorimessa (foglio 15, part. 444 sub.2) non oggetto di ipoteca e di pignoramento.**
- 2) **L'autorimessa di circa 88 mq. non è stata specificata nella descrizione. Poiché è stato revocato l'ordine di demolizione e accatastata con dati identificativi diversi, qualora sia ricadente ugualmente sul foglio 15, particella 444 sub.1 avrebbe un valore superiore a quello riconosciuto dal CTU nominato**
- 3) **Nell'avviso di vendita veniva dichiarato che il resede è esclusivo quando invece è al servizio anche dell'immobile non pignorato**
- 4) **La stima del bene fatta dal CTU non corrisponde all'effettivo valore di mercato del bene tenendo conto che l'autorimessa di 88 mq. non è più soggetta a demolizione e può essere a seguito di sanatoria destinata ad uso diverso.**

Premessa

La presente perizia rappresenta un aggiornamento di quelle già depositate nella cancelleria delle esecuzioni. Le cifre stimate in questa perizia e le misure dei beni oggetto di esecuzione, indicate nella presente, sostituiscono ed annullano le precedenti stime e le misure riportate nelle precedenti perizie depositate.

Onde evitare gli equivoci che sono sorti nell'identificazione dei beni e nei fraintendimenti fra le parole garage ed autorimessa prima di procedere riteniamo utile provvedere a stilare una nomenclatura convenzionale alla quale ci atterremo.

Le unità immobiliari tutte situate nel Comune di Bagno a Ripoli, via del Padule n.c. (oggi) 19, che verranno citate nella presente perizia sono 4 oltre al resede e cioè:

a) Appartamento censito in catasto al foglio 15 particella 444 sub. 1. Si tratta della parte principale dell'edificio. E' una civile abitazione che si svolge al piano seminterrato, al piano primo, al piano secondo ed al piano sottotetto con veranda alla sommità della copertura. Per evitare equivoci nel seguito della presente relazione verrà definito convenzionalmente "appartamento principale".

E' oggetto del pignoramento e riguarda la presente esecuzione immobiliare.

Vi si accede sia dalla rampa che dal portone principale situato sul lato est dell'edificio.

b) Appartamento situato al piano seminterrato al di sotto della ampia terrazza dell'appartamento principale che si trova sul lato ovest dell'edificio.

Al catasto è distinto al foglio 15, particella 444, sub. 3. Per evitare equivoci nel seguito della presente relazione verrà definito convenzionalmente "appartamento seminterrato".

Non è oggetto del pignoramento e non riguarda la presente esecuzione immobiliare.

Autorimessa situata al piano seminterrato alla sinistra di chi scende la rampa e proviene dal cancello sulla pubblica via. Al Catasto è distinta al foglio 15, particella 444, sub. 2. Per evitare equivoci nel seguito della presente relazione verrà definita convenzionalmente "autorimessa".

Non è oggetto del pignoramento e non riguarda la presente esecuzione immobiliare.

Garage situato al piano seminterrato con accesso di fronte alla rampa che proviene dal cancello sulla pubblica via. E' stato edificato successivamente alle altre unità immobiliari all'interno del resede del sub 1 (il resede è parte del sub 1 come risulta dalla planimetria catastale allegata alla precedente perizia). E' distinto in catasto al foglio 15 particella 444 sub 500.

Recentemente (12 Aprile 2010) è stata presentata in catasto nuova planimetria in sostituzione della precedente che risultava parzialmente errata. Per evitare equivoci nel seguito della presente relazione verrà definito convenzionalmente "garage". E' oggetto del pignoramento e riguarda la presente esecuzione immobiliare.

Vi è inoltre il resede che riteniamo oggetto di pignoramento e che a nostro giudizio deve ritenersi pertinenza esclusiva del sub. 1 come ampiamente spiegato nel seguito della presente relazione.

Risposte al quesito

1) Nell'avviso di vendita era stata ricompresa l'autorimessa (foglio 15, part. 444 sub.2) non oggetto di ipoteca e di pignoramento.

Come ampiamente specificato l'autorimessa (sub. 2) non fa parte del pignoramento che riguarda inizialmente solo il sub. 1 (da cui poi è derivato il sub 500 che quindi a nostro giudizio è da comprendere nel pignoramento) e quindi non deve essere inserita nell'avviso di vendita. Si fa comunque presente che l'avviso di vendita non è stato redatto dal sottoscritto CTU che non si assume alcuna responsabilità su quanto riportato in esso.

2) L'autorimessa di circa 88 mq. non è stata specificata nella descrizione. Poiché è stato revocato l'ordine di demolizione e accatastata con dati identificativi diversi, qualora sia ricadente ugualmente sul foglio 15, particella 444 sub.1 avrebbe un valore superiore a quello riconosciuto dal CTU nominato.

Il bene che noi convenzionalmente chiamiamo garage di circa 88 mq. (come indicato dall'avv. nel ricorso, ma di mq. 81,67 secondo il sottoscritto) seminterrato, situato di fronte alla rampa è nato ed è stato edificato all'interno del resede del sub. 1.

Essendo il sub.1 sottoposto a pignoramento ne consegue, a giudizio del sottoscritto CTU che anche le particelle o i subalterni derivati dal sub. 1 sono anch'essi sottoposti a pignoramento.

La situazione amministrativa del garage è risultata ad oggi (13 Ottobre 2010) assai complessa.

In pratica si può così riassumere:

In data 22.2.2001 veniva presentata al Comune di Bagno a Ripoli una istanza volta ad ottenere una autorizzazione edilizia per la realizzazione di "garage interrato ad uso autorimessa" ai sensi della

Legge 122/89. In data 18 Settembre 2001 il Comune rilasciava l'autorizzazione edilizia n. 164. Il garage da edificare veniva considerato "pertinenziale" della limitrofa abitazione e veniva allo scopo sottoscritta apposita convenzione ai sensi della legge 122/89.

La realizzazione del manufatto avveniva poi in maniera difforme dal progetto autorizzato e pertanto nel 2004 veniva presentata una istanza di condono (n. 9 del 2004), priva di allegati grafici. Nello stesso anno veniva presentata una identica pratica che veniva archiviata essendo il duplicato dell'altra già presentata. Il Comune chiedeva tavole e documenti integrativi che però non venivano per il momento presentati.

In data 7 Marzo 2007 veniva presentata al Comune di Bagno a Ripoli, una pratica edilizia per accertamento di conformità, n. 180 / 2007. Questa era corredata di tavole e documentazione che però il Comune non giudicava sufficienti e quindi venivano richiesti documenti integrativi che non furono mai presentati.

In data 19 Febbraio 2009 il Comune aveva comunicato il diniego all'accoglimento del Condono n. 9 del 2004, unitamente all'intimazione di demolizione

Il 22 Aprile 2009 venivano depositate le integrazioni al condono n. 9 del 2004 che il Comune aveva ripetutamente richiesto giungendo anche, come detto, all'intimazione alla demolizione.

Il Comune provvedeva all'istruttoria della pratica che otteneva anche il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.

Sfuggiva però ai tecnici dell'amministrazione che fra le tavole grafiche allegate alla richiesta di accertamento di conformità n. 180 del 2007 e quelle allegate al condono n. 9 del 2004 depositate il 22 Aprile 2009 vi erano (e vi sono) evidenti difformità pur essendo entrambe a firma della richiedente (seppure redatte da tecnici diversi) e non essendovi alcuna menzione di eventuali lavori eseguiti nel tempo intercorso fra le due pratiche.

Il quesito del G.E. della precedente perizia parlava di un bene "nel frattempo regolarizzato". Bisogna però affermare che alla data odierna (13 Ottobre 2010 data dell'esame da parte del sottoscritto dei documenti giacenti presso il Comune di Bagno a Ripoli) il bene non può considerarsi regolarizzato. In ogni caso restano da versare gli oneri previsti per il rilascio della concessione in sanatoria costituiti dall'oblazione, dagli oneri concessori e dagli oneri per il danno ambientale.

Nei fascicoli conservati presso il Comune di Bagno a Ripoli, riguardanti il garage in questione non vi è traccia di pagamenti degli oneri alla data odierna (13.10.2010) e neppure agli impiegati del Comune di Bagno a Ripoli interrogati in proposito risulta traccia di tale pagamento. Se fosse stato effettuato sarebbe necessario che venissero esibite le relative ricevute, perché, ripeto, in Comune non vi è traccia delle relative attestazioni di pagamento.

Non è possibile oggi stabilire l'effettivo ammontare della cifra da pagare, ma si può ragionevolmente ipotizzare che, nel caso la pratica di condono giunga a buon fine, essi possano complessivamente ammontare ad una cifra prossima ai 25.000,00 euro.

Da notare infine che mentre in tutte le pratiche viene dichiarato che il garage assomma ad una superficie di 86 mq. e l'avvocato _____ gli attribuisce una superficie di 88 mq., nello stampato per il calcolo degli oneri concessori vengono dichiarati 66 mq.

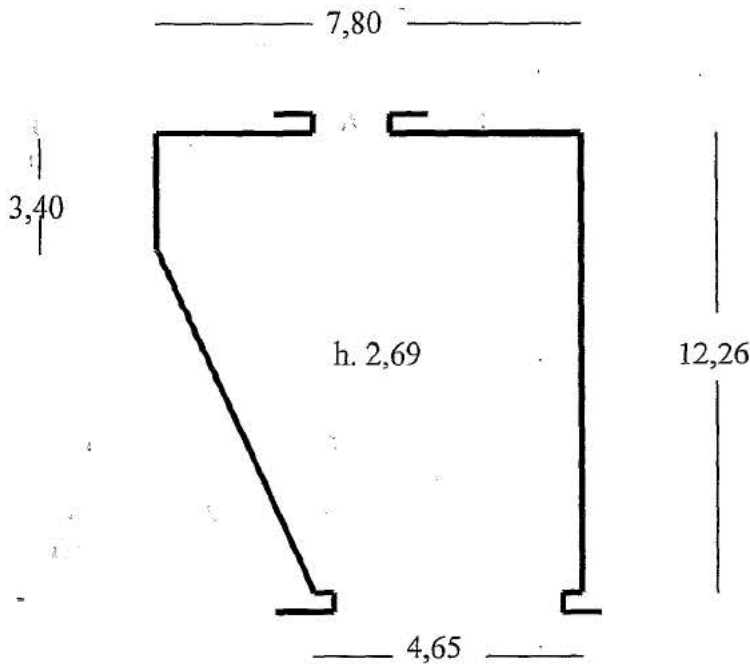
Vi è una difformità anche fra le pratiche edilizie presentate e la planimetria catastale visionata in data 3 Marzo 2010 dal sottoscritto CTU. Si deve però aggiungere che con DOCFA n. FI 0112332 è stata presentata una nuova planimetria catastale del garage che è anche stata depositata presso il Comune di Bagno a Ripoli come integrazione al condono.

Si tratta della pratica che verrà ampiamente citata nel paragrafo che segue per altri motivi. La planimetria catastale allegata a questa pratica corrisponde allo stato di fatto tranne che per l'altezza che il sottoscritto ha rilevato in m. 2,69 mentre viene indicata l'altezza di m. 2,70.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU in data 3 Marzo 2010 è il seguente.

Il garage ha una altezza utile interna di m. 2,69, ha la forma di un pentagono irregolare dove il muro alla destra dell'ingresso ha una lunghezza di m. 12,26 mentre il lato opposto ha una lunghezza di m. 3,40. La parete di fondo è lunga m. 7,80 mentre la porta di accesso ha una larghezza di m. 4,65.

La superficie di calpestio, reale coperta è quindi di mq. 81,67 mentre il volume è di circa 220 mc.
Per maggiore chiarezza si riporta lo schema che segue.



Lo stato di fatto quindi corrisponde quasi esattamente alla planimetria allegata alla pratica edilizia del 2007 per richiesta di accertamento di conformità, mentre non corrisponde ai grafici allegati alla pratica di condono del 2004 (presentati nell'aprile del 2009).

Inoltre si deve rilevare quanto segue.

Il pignoramento colpiva il subalterno 1 della particella 444 del foglio 15 del Comune di Bagno a Ripoli. Nella planimetria catastale del subalterno 1, che viene allegata nuovamente, per maggiore chiarezza, si vede che fa parte di tale subalterno anche il resede del fabbricato (giardino).

Il garage in questione è stato realizzato nel terreno che fa parte di questo resede.

E' un garage interrato che è stato accatastato in data 5 Maggio 2009 (prot. FI 0149537) ed al quale è stato attribuito l'identificativo di sub. 500 della part. 444 del foglio 15 del Comune di Bagno a Ripoli.

Tale accatastamento non è stato conseguente a frazionamento, come si sarebbe potuto logicamente presumere, anche se trattandosi di edificio ad un livello diverso dal giardino la procedura seguita può considerarsi accettabile. In ogni caso è fuori dubbio che l'edificazione è avvenuta nel terreno che faceva parte del sub. 1 della particella 444. Come si è detto, l'ultima planimetria presentata il 12 Aprile 2010, corrisponde allo stato di fatto; in essa è stata indicata la corretta superficie ed è stata quindi attribuita una nuova rendita catastale.

Segue la valutazione del bene così oggi descritto in catasto.

Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 15, particella 444, sub. 500, categoria C/6, classe 6, mq. catastali 82, rendita catastale € 304,92.

Per i motivi sopra esposti il garage non può essere considerato alla data odierna (13 Ottobre 2010) ancora in regola con la vigente normativa dal punto di vista amministrativo. E' presumibile che possa ottenere la concessione in sanatoria. E' stata depositata ad integrazione del condono la planimetria catastale come grafico corrispondente allo stato di fatto. Dovranno essere pagate le relative sanzioni (oblazione, oneri concessori, oneri danno ambientale) per un ammontare ipotizzabile intorno ai 25.000,00 euro.

Non essendo ancora risolto l'aspetto amministrativo dal momento che non è stata ritirata alcuna concessione edilizia il sottoscritto CTU ritiene di non mutare il giudizio di stima sul bene convenzionalmente identificato come garage. Inoltre non si deve dimenticare che tale garage è stato edificato come pertinenziale dell'edificio.

3) Nell'avviso di vendita veniva dichiarato che il resede è esclusivo quando invece è al servizio anche dell'immobile non pignorato

L'avviso di vendita non è stato redatto dal sottoscritto CTU che quindi non si assume alcuna responsabilità su quanto in esso riportato. In ogni caso il resede, a giudizio del sottoscritto CTU è da considerarsi esclusivo del sub. 1 e cioè dell'appartamento principale e quindi soggetto a pignoramento. La planimetria catastale del sub 1 allegata alla perizia depositata in data 4 Marzo 2010, comprende anche l'intero resede e quindi si deduce che detto resede faccia parte integrante del sub. 1. Ne è riprova il fatto che detto resede non compare in altre planimetrie. E' però importante notare che con la nuova presentazione di planimetria (12.04.2010) in catasto, la redazione di un DOCFA e la presentazione di un elaborato planimetrico, il resede è stato indicato come subalterno 5 "bene comune non censibile". A giudizio del sottoscritto CTU tale operazione è impropria e non corretta in quanto detto resede era ed è esclusivamente al servizio dell'appartamento principale poiché figurava nella planimetria del sub 1, e solo in essa, e quindi soggetto al pignoramento.

Il fatto di farlo diventare (scorporandolo catastalmente dal sub.1) in maniera arbitraria, bene non censibile, comune anche ad unità immobiliari non comprese nel pignoramento (Particella 444 sub.2 e sub 3), crea una problematica nuova, sorta nel corso delle operazioni peritali e successiva al pignoramento.

In ogni caso il sottoscritto CTU ritiene impropria e non corretta tale procedura e prosegue la sua perizia ritenendo il resede come parte esclusiva del sub. 1. Quello che precede è il parere del sottoscritto CTU. Ci rimettiamo in ogni caso al Giudice per ogni decisione definitiva in merito. Nelle planimetrie del sub. 2 e del sub 3 depositate in catasto ed allegate alla precedente perizia il resede non compare. Semmai si può notare che la rampa di accesso che dal cancello sulla pubblica via conduce al piano seminterrato compare per intero solo sulla planimetria del sub 1. Dal momento che gli altri subalterni diverrebbero fondi interclusi, si deve ritenere che tale rampa (e solo essa) sia gravata da diritto di passo a favore dei subalterni 2, 3 e 500. della citata particella 444 del foglio 15.

4) La stima del bene fatta dal CTU non corrisponde all'effettivo valore di mercato del bene tenendo conto che l'autorimessa di 88 mq. non è più soggetta a demolizione e può essere a seguito di sanatoria destinata ad uso diverso.

Sulla situazione amministrativa del bene convenzionalmente chiamato "garage" abbiamo già abbondantemente detto. Il garage di poco meno di 82 mq. non è soggetto a demolizione, ma non è stata ancora ritirata la concessione edilizia. E' prematuro quindi parlare di destinazione ad uso diverso a seguito di sanatoria. In ogni caso il presunto uso diverso non potrebbe mai essere abitativo in quanto il garage ha una altezza inferiore a metri 2,70 e sappiamo che l'altezza interna, in quanto norma igienico sanitaria, non è mai derogabile.

Inoltre il garage è pertinenziale dell'abitazione come già esposto e quindi non potrebbe essere alienato separatamente e dovrebbe restare con la destinazione d'uso di garage ovvero rimessa di auto.

Per questo motivo confermiamo le nostre posizioni sulla stima del garage.

5) Ulteriore nota

Il CTU ha ritenuto opportuno anche verificare se sugli immobili in questione gravassero eventuali contratti di locazione. Alla data dei sopralluoghi i beni apparivano nella disponibilità della proprietaria, ma per maggiore sicurezza il sottoscritto CTU ha fatto una indagine presso l'ufficio del registro per eventualmente aggiornare la perizia già depositata.

Presso l'Ufficio del Registro, via Santa Caterina d'Alessandria, Firenze, è risultato che esiste un unico contratto di affitto registrato a nome _____ si tratta dell'atto n. 906 del 20 Gennaio 1986.

Alla richiesta del sottoscritto di esaminare tale atto, l'Agenzia delle Entrate, in forma ufficiale ha consegnato una risposta che si allega in copia nella quale viene comunicato che tale atto non può essere esibito perché irreperibile negli archivi dell'Ufficio.

Non si può sapere pertanto se tale atto si riferiva all'immobile oggetto di esecuzione o ad altri immobili.

Pertanto il sottoscritto CTU nulla può dire riguardo al fatto che i beni in questione siano o non siano soggetti a contratti di locazione e declina ogni responsabilità in merito, vista l'irreperibilità dell'atto richiesto, presso l'Ufficio preposto alla conservazione dei contratti di locazione registrati.

6) Il CTU predisponga schema definitivo di perizia che consenta una dettagliata indicazione degli immobili destinati alla vendita aggiornando anche la stima.

Descrizione dei beni

Beni oggetto di perizia

Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 15, particella 444, sub. 1, categoria A/2, classe 6, vani catastali 20, rendita catastale € 3.098,74

Trattasi di appartamento ad uso di civile abitazione con annesso resede ed autorimessa, ubicato nel comune di Bagno a Ripoli, via del Padule, 7 (oggi numero civico 19 per sopravvenuti mutamenti effettuati dal Comune). Detti beni risultano essere la maggior consistenza di un fabbricato terratetto del quale fanno parte anche un'altra civile abitazione (part. 444 sub 3) ed una autorimessa (part. 444 sub. 2) non interessate dal pignoramento.

L'unità immobiliare trattata si sviluppa su un piano seminterrato e su tre piani fuori terra. Più in particolare, troviamo:

- al piano seminterrato, 7 vani accessori (autorimessa, lavanderia, cantinetta, centrale termica, vano autoclave), oltre ad un servizio igienico ed a volume tecnico (scannafosso);
- al piano terra, 7 vani ad uso residenziale, oltre a servizio igienico, lastrico solare e resede esclusivo;
- al piano primo, 6 vani ad uso residenziale, oltre a 3 servizi igienici e lastrico solare;
- al piano secondo, un vano ad uso residenziale, oltre a terrazza. Quest'ultima è chiusa da una veranda a vetri. La chiusura a vetri è prevista nella concessione edilizia a variante n. 17 del 23.1.85 anche se la forma della vetrata è diversa da quanto appare nel progetto approvato.

Tutto, per complessivi,

- circa 320 mq di superficie residenziale;
- circa 82 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso di garage;
- circa 120 mq di superficie accessoria di pertinenza all'abitazione ad uso diverso (cantinetta, lavanderia, centrale termica, autoclave, W.C.);
- circa 35 mq di terrazze;
- circa 95 mq di lastrico solare;

- circa 2500 mq di resede esclusivo;

Si deve dire che l'esecutata ha creato, con la presentazione in catasto della procedura DOCFA prot. FI 0149537 del 12 Aprile 2010, una notevole confusione.

Vediamo di chiarire la situazione.

Il pignoramento colpiva il sub. 1 della particella 444 del foglio 15. Alla data del pignoramento e cioè al 20 Giugno 2006 la consistenza dei beni pignorati era ricavabile dalla planimetria catastale che è allegata alla nostra precedente perizia datata 3 Marzo 2010.

In essa oltre a quello che abbiamo definito convenzionalmente "appartamento principale" era raffigurato anche il resede, che, non essendo, a tale data raffigurato in altre planimetrie era, a mio giudizio da considerarsi parte integrante del sub. 1.

In data 5 Maggio 2009 e quindi sempre successivamente alla data del pignoramento veniva presentata al catasto planimetria di quello che convenzionalmente abbiamo chiamato "garage" (planimetria peraltro non conforme allo stato di fatto) al quale veniva attribuito l'identificativo catastale di sub. 500 della citata particella 444. Essendo tale "garage" realizzato nell'area occupata dal resede, già a nostro giudizio pignorato in quanto rientrante nel sub.1 riteniamo che il sub 500 sia una unità immobiliare derivata dall'originario sub. 1 e quindi anch'essa soggetta a pignoramento.

In data 12 aprile 2010 e quindi, ancora, in data successiva al pignoramento è stata presentata al catasto una procedura DOCFA prot. FI 0149537 con la quale viene presentata una planimetria del "garage" finalmente conforme allo stato di fatto (ad eccezione della misura dell'altezza) ma viene anche staccato il resede dal sub. 1 attribuendogli l'identificazione catastale di sub. 5 e definendolo bene comune non censibile, e cercando di farlo diventare, non più a servizio esclusivo del sub. 1 ma a comune fra le unità immobiliari descritte come sub. 1, sub. 2 ("autorimessa"), sub. 3 ("appartamento seminterrato"), sub. 500 ("garage").

In questo modo, la valutazione del sub. 1, privato del resede esclusivo verrebbe ad essere penalizzata.

Ritenendo non corretta questa operazione (e cioè la sottrazione del resede al sub 1 quale area esclusiva, "degradandolo" a bene comune anche ad altre unità immobiliari) il sottoscritto CTU ha provveduto a valutare il bene oggetto di pignoramento non tenendo conto di questa operazione che, sempre a giudizio del sottoscritto CTU, dovrebbe essere annullata. In ogni caso per questo aspetto del problema il sottoscritto CTU, si limita ad esporre il proprio parere tecnico e si rimette completamente alle decisioni del Giudice che è l'unico competente a decidere in merito.

Purtroppo, a seguito di tutto quanto esposto, non è possibile provvedere, come richiesto dal Giudice ad una indicazione definitiva dei beni da mettere in vendita, restando aperto, al momento il problema esposto.

6) "...aggiornando anche la stima".

Stima del bene

Per precisa richiesta del G.E. si procede alla stima del "complessivo valore del bene unitariamente considerato".

Si fa presente che la stima si riferisce ad una valutazione a corpo e non a misura. Laddove la stima viene fatta sulla base dei metri quadri si deve intendere che essa serve per stabilire un ordine di grandezza della valutazione, ma in ogni caso, è bene ribadirlo ancora, la stima deve essere intesa a corpo e non a misura.

I criteri di stima sono quelli già esposti nella perizia a suo tempo depositata.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio o del Nomisma, (quando possibile), oltre alle tabelle pubblicate da riviste specializzate come ad esempio "Il Consulente Immobiliare".

Riguardo ai criteri di stima del bene, il sottoscritto CTU intende precisare e ribadire alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene pagato all'atto della compravendita al termine di una trattativa. E si badi bene che esso non è il valore del bene. La stima del valore implica in ogni caso elementi soggettivi. Per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile. Qualunque algoritmo o formula matematica implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi.

Vi sono certamente fonti con le quali confrontarsi che sono gli operatori del settore (agenzie immobiliari), la stampa commerciale (annunci economici), gli osservatori nazionali (Nomisma, Agenzia del Territorio), riviste specializzate (Consulente Immobiliare), ma nessuno di questi rappresenta un elemento di valore assoluto. Ciascuna di queste fonti nasce da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo.

Qualunque formula si adotti, implica una componente soggettiva: nel calcolo in base alla rendita il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale apparentemente insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente al posto di un altro, può comportare differenze notevoli di valore.

In pratica riteniamo che il compito del CTU, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione. Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'anno di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo-urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che vengono di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

Le stime operate dal sottoscritto tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

Si deve in ogni caso far presente che dal 2007 ad oggi ci sono state fluttuazioni, anche se non particolarmente marcate, nel mercato immobiliare. Da notare però che mentre il mercato degli immobili di piccole dimensioni ha subito un ulteriore calo, per gli immobili di qualità e di notevoli dimensioni il mercato è risultato stabile ed in lieve aumento. Resta in ogni caso fermo il fatto che beni di questo genere sono rivolti ad una fascia di utenti abbastanza ristretta: si tratta infatti di persone di grandi disponibilità e molto facoltose. Questo non favorisce, una volta che il bene è sul mercato, una rapida vendita e ciò va a detrimento del valore complessivo del bene.

Inoltre il fatto che il garage non sia a tutt'oggi (13 Ottobre 2010) sanato non elimina dal computo le spese che, anche nella precedente perizia si potevano ipotizzare per una sanatoria o per la messa in pristino.

Inoltre il garage viene considerato unitariamente all'abitazione principale in quanto siccome costruito ai sensi della Legge 122/89, è da considerarsi "pertinenziale" all'abitazione cui è legato così come anche recita la convenzione alla quale era condizionata l'autorizzazione alla costruzione

(n. 164 del 2001) che viene allegata in copia alla presente. Infatti non può essere alienato separatamente né potrebbe subire mutamenti di destinazione d'uso.

Si ricorda inoltre che la stima che segue è volta a stabilire il "prezzo" a base d'asta e non il valore del bene. Vi sono infatti, momenti storici in cui il prezzo supera abbondantemente il valore del bene (così era fino al 2004, per esempio quando il mercato era alto e l'utente pagava gli immobili cifre molto elevate) mentre vi sono momenti in cui il prezzo è assai inferiore al valore del bene (momenti di ristagno del mercato immobiliare).

Il garage viene valutato insieme all'appartamento principale perché pertinenziale ad esso

La seguente valutazione deve intendersi a corpo e non a misura. Viene comunque fatto un calcolo approssimativo della superficie ragguagliata dell'edificio per stabilire un ordine di grandezza, ma la valutazione finale deve intendersi a corpo e non a misura.

La seguente stima, inoltre riguarda l'immobile considerato come libero.

A questo proposito è stata fatta una indagine (di cui si allega documentazione) presso l'ufficio del registro dell'agenzia delle entrate di Firenze per appurare se i beni oggetto di questa perizia fossero in qualche modo locati a terzi.

Al nominativo risulta un unico contratto di locazione registrato. E' un atto del 1986 n. 906, serie 2.

L'agenzia delle entrate però non è in grado, come già detto di mostrarlo e quindi non è possibile fare la visura per vedere se riguarda uno degli immobili oggetto di perizia. Pertanto il sottoscritto CTU valuta l'immobile considerato come libero ma gli è impossibile affermare se su detti immobili gravino contratti di locazione con terzi o meno.

A tale proposito si allega la risposta dell'agenzia delle entrate.

Il totale della superficie commerciale ragguagliata col metodo indicato dall'art. 13 della Legge 392/78 è di circa mq. 786,00 (comprendendo anche l'autorimessa di poco meno di 82 mq che è pertinenziale dell'abitazione principale),

L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione e risulta dotata dei principali impianti tecnologici, (elettrico, termico, adduzione e smaltimento acque)

Confini dell'abitazione: Stessa proprietà, S.S.A.

Confini del resede di pertinenza dell'abitazione trattata:, via del Padule, viale Europa S.S.A.

Alla data del sopralluogo l'immobile (part. 444 sub.1 e sub 500) è risultato occupato dall'escutata. Al N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli detto bene è rappresentato al foglio 15 part. 444 sub. 1. mentre il garage è il sub. 500. Il resede sarebbe oggi rappresentato come sub. 5 (bene comune non censibile), ma noi riteniamo che tale classificazione, avvenuta successivamente al pignoramento non sia corretta, come abbiamo specificato sopra.

La presenza nello stesso complesso edificato, di due ulteriori distinte unità immobiliari quali un appartamento seminterrato (sub.3) ed una autorimessa (sub. 2) che non fanno parte del pignoramento fa sì che queste non potrebbero essere messe in vendita insieme ai beni sopra descritti. Ne consegue che la stima dei beni in questione (sub.1 e sub. 500) viene penalizzata dal fatto che vengono ad essere beni "in condominio" con altre unità immobiliari. La rampa viene ad essere soggetta a diritto di passo per raggiungere appunto l'autorimessa (sub. 2) e l'appartamento seminterrato (sub. 3) che potrebbero appartenere a terzi estranei. Questo aspetto è importante nella valutazione di un immobile come quello che stiamo esaminando.

Riteniamo pertanto di stimare il più probabile valore di mercato del bene alla data odierna, in considerazione di alcuni segni di ripresa del mercato immobiliare, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui oggi si trova **Euro. 1.600.000,00**

Proposta del valore di mercato

Si propone pertanto un valore di mercato

- pari a Euro 1.600.000,00 (ritenendo compresa tra i beni pignorati anche il garage di 82 mq circa ed il resede inteso come esclusivo);

Valutazione ai fini dell'asta

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 20% . L'entità di tale abbattimento è giustificata dal fatto che si tratta di un bene di notevole valore economico, che ha però alcune caratteristiche che ne penalizzano l'appetibilità soprattutto dovute al fatto di non rappresentare una unica proprietà esclusiva ma di avere incluse nell'edificio altre unità immobiliari che potrebbero appartenere a terzi estranei e limitare pertanto la privacy del potenziale acquirente. Pertanto

la nostra **valutazione ai fini dell'asta** del bene sopra descritto è di

- **Euro 1.280.000,00**

(La valutazione a base d'asta che precede tiene conto delle particolari condizioni del mercato attuali che vedono richieste sempre più esigenti da parte di coloro che hanno forti disponibilità economiche, in una situazione generale, dove la disponibilità economica è generalmente, molto ridotta).

Proposta del prezzo a base d'asta

Si propone pertanto un prezzo a base d'asta di

- **Euro 1.280.000,00 (ritenendo compresa tra i beni pignorati anche il garage di 82 mq circa ed il resede inteso come esclusivo);**

N.B. Le differenze fra le varie stime fatte dal sottoscritto nella presente perizia e nelle precedenti sono dovute alle fluttuazioni del mercato che, negli ultimi anni, ha subito molto gli effetti delle note vicende economiche della nazione. La stima che precede deve essere intesa valida alla data odierna e per un ragionevole periodo di tempo, non superiore a tre mesi, fatti salvi eventuali avvenimenti economici o politici che oggi non sono prevedibili.

In fede,

Arch. Giovanni Ceccatelli

Firenze 9 Novembre 2010

5

Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

studio: via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055/ 6813322, fax 055/6810544 - E-mail: arkcecc@arkcecc.191.it

Tribunale di Firenze
Esecuzione Immobiliare n. 284/2006

CTU nell'ambito di Esecuzione Immobiliare
Giudice: Dott. Domenico Ammirati
Note integrative alla perizia del 9 Novembre 2010

Risposte ai chiarimenti richiesti

Il sottoscritto, Giovanni Ceccatelli, architetto, nato a Firenze il 17 Marzo 1949 con studio in Firenze via Niccolò da Uzzano, 95, nominato CTU dal Dott. Andrea Riccucci nella causa civile in oggetto nell'udienza del giorno 29/04/08, chiamato per un supplemento di perizia dal Dott. Domenico Ammirati in data 21 Settembre 2010, espone di seguito alcune note integrative per fornire i chiarimenti richiesti dall'avv. █████ in data 30 Novembre 2010.

Al rigo 37 di pagine 6 la parola "autorimessa" deve essere cancellata. Si tratta di un refuso, L'autorimessa descritta al foglio 15. particella 444, sub. 2, **non** è soggetta a pignoramento e **non** fa parte della presente esecuzione immobiliare.

Riguardo al fatto se in virtù della convenzione sottoscritta fra la proprietà ed il Comune di Bagno a Ripoli ai sensi della Legge 122/89 il Garage debba considerarsi pertinenziale della sola abitazione principale o di tutti i subalterni facenti parte della proprietà █████ si tratta di stabilirlo interpretando l'atto di cui sopra.
L'interpretazione degli atti non è compito né competenza del CTU ma del Giudice ad il CTU in questo si rimette alle decisioni del Giudice.

Riguardo al fatto che il CTU ha indicato come gravata da diritto di passo la rampa che collega il corpo di fabbrica che comprende l'abitazione principale, l'autorimessa e l'appartamento seminterrato, si deve dire prima di tutto che il sub 2 (autorimessa) ed il sub. 3 (appartamento seminterrato) sarebbero fondi interclusi se non venissero collegati in qualche modo alla pubblica via. La rampa rappresenta il percorso più logico e più breve per ottenere tale collegamento. In ogni caso, non esiste alcuna servitù trascritta e sarà compito di chi redigerà l'eventuale atto di compravendita stabilire e definire eventuali servitù. Questo compito non può essere demandato al CTU.

Al momento comunque il sub 2 ed il sub 3 risultano fondi interclusi. Non lo sono nella pratica quotidiana, perché appartenendo tutti alla medesima proprietà ed essendo tutti nell'uso della █████, il problema, allo stato attuale, non si pone.

Il problema nascerà nel momento in cui qualcuno dei citati subalterni cambierà proprietario ed entrerà nell'uso di terzi.

Riguardo alla stima il CTU contesta l'osservazione fattagli dal momento che ha ampiamente **motivato** le sue valutazioni e rigetta il criterio suggeritogli di moltiplicare la superficie ragguagliata

con le stime dell'agenzia del territorio. Se l'estimo fosse questo non ci sarebbe bisogno di CTU né di periti per stabilire il valore degli immobili. Le variabili che intercorrono sono molte di più e sono state enumerate ed esposte chiaramente alle pagine 7, 8, e 9 della perizia del 9 Novembre 2010.

Il CTU conferma la propria valutazione che non è a misura ma a corpo.

Si aggiunge anche che le quotazioni immobiliari allegate dall'avv. [redacted] si riferiscono al primo semestre 2010 e quindi non sono pertinenti per la valutazione in oggetto.

Inoltre tale valutazione non è applicabile indistintamente a tutti gli edifici a prescindere dalla loro dimensione e da tutti gli altri parametri. Non per niente la stessa Agenzia del Territorio, nel proprio sito, premette alle indicazioni dei valori, la seguente precisazione che riportiamo per intero.

“Quotazioni Immobiliari OMI

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Per approfondimenti, si rimanda alla pagina

Metodologie e processi OMI

In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte: Agenzia del territorio-OMI

Le quotazioni sono consultabili gratuitamente a partire dal 1° semestre 2009

Ultimo semestre pubblicato: 1° semestre 2010”

Riguardo alla misurazione del lastrico solare e terrazzi il CTU precisa che la misura da lui indicata riguarda i terrazzi intesi come balconi.

L'ampio spazio cui si riferisce l'avv. [redacted] è stato considerato dal CTU come una ampia porzione del resede pavimentata e lastricata.

In ogni caso tutto ciò non muta né la stima né la valutazione del bene dal momento che la stima è (e lo ripetiamo per l'ennesima volta) a corpo e non a misura.


La consistenza del bene è indicata oltre che dalle descrizioni, anche dalle fotografie allegate alle varie perizie ed alle planimetrie sia catastali che allegate ai vari atti esaminati presso il Comune di Bagno a Ripoli ed allegati alle varie perizie (quindi oggi agli atti dell'esecuzione).

Infine laddove l'avv. [redacted] scrive che il CTU ha applicato un abbattimento del valore stimato del 20% per indicare il prezzo a base d'asta “senza motivarlo” si deve dire che l'avv. [redacted] non ha, per evidente distrazione letto attentamente la perizia perché tale percentuale del 20% è chiaramente motivata a pagina 10 della citata relazione.

In ogni caso si precisa che tale abbattimento deriva dal fatto che mentre il “valore” dei beni immobili, in questa particolare situazione politica (vedi situazione governativa) ed economica (vedi euro) sta crescendo, in quanto gli immobili continuano ad essere beni rifugio (di qui la stima del “valore” superiore a quelle fatte in precedenza), il “prezzo” invece diminuisce proprio perché in circolazione vi è meno liquidità.

Se il “prezzo” ed il “valore” coincidessero sempre non vi sarebbero mai momenti in cui un immobile può essere comperato “bene” (e cioè ad un buon prezzo rispetto al suo valore) o “male” (e cioè ad un prezzo superiore al suo valore). E' una legge del mercato suffragata dai fatti sulla quale invitiamo l'avv. [redacted] a documentarsi.

Riteniamo con la presente di aver risposto alle osservazioni dell'avv. [redacted] e di aver fornito tutti i chiarimenti necessari.

restiamo a disposizione del Giudice per eventuali decisioni in merito alle proposte dell'avv. 

In fede,

Arch. Giovanni Ceccatelli

Firenze 1 Dicembre 2010

Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Chiantigiana, 115- 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - E-mail: ceccatelli.giovanni@virgilio.it
PEC: giovanni.ceccatelli@pec.architettifirenze.it - C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485

Firenze, 22 Luglio 2019

Tribunale di Firenze

Esecuzione immobiliare 284 / 2006

a carico di [REDACTED]

Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio

CTU integrativa richiesta dal Giudice in data 13 Giugno 2019

Premessa

Per ciò che riguarda i valori indicati, l'identificazione del bene pignorato e la sua descrizione, anche catastale, la presente perizia annulla e sostituisce tutte quelle precedentemente redatte e depositate (comprese quelle del 29.05.2007 - 14.07.2008 - 10.03.2010 - 09.11.2010 - 01.12.2010).

Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura. Le misure delle superfici indicate devono essere considerate indicative e non vincolanti ai fini della valutazione.

La presente relazione prescinde dall'aggiornamento della verifica sulla situazione urbanistica e amministrativa del bene (che non è richiesta nel quesito), essendo richiesta dal Giudice solo "l'indicazione degli estremi catastali del compendio, del garage e del resede" oltre alla valutazione aggiornata.

In data 13 Giugno 2019 il Giudice ha rivolto al sottoscritto CTU il seguente quesito:

"...redigere relazione integrativa aggiornando il valore di stima del compendio pignorato, con indicazione degli estremi catastali del compendio stesso, del garage e del resede."

Assegna termine di giorni 120 per il deposito della CTU.

Risposte al quesito

La situazione del bene è molto complessa ed è resa complicata anche dal fatto che nelle pratiche edilizie con cui sono stati edificati alcuni dei beni e nei successivi accatastamenti, sono stati commessi errori importanti, che hanno ingenerato confusioni e che tuttora creano problematiche che solo il Giudice (e non il CTU) ha il potere di dirimere.

La presente relazione ha lo scopo di fornire al Giudice tutti gli elementi per prendere le dovute decisioni che gli (le) competono e che non possono essere prese dal CTU, trattandosi di problematiche che, pur investendo la sfera tecnica, riguardano soprattutto l'area giuridica.

a) Descrizione del compendio

L'edificio di cui fa parte il bene in questione si trova in località Bagno a Ripoli, via del Padule num. civ. 19 e 21 (in origine 7 e 7a), praticamente all'angolo con il viale Europa.

Del complesso (situato nel foglio 15 alla particella 444), per quanto si deduce dai documenti catastali, fanno parte (al momento attuale) 5 subalterni e precisamente:

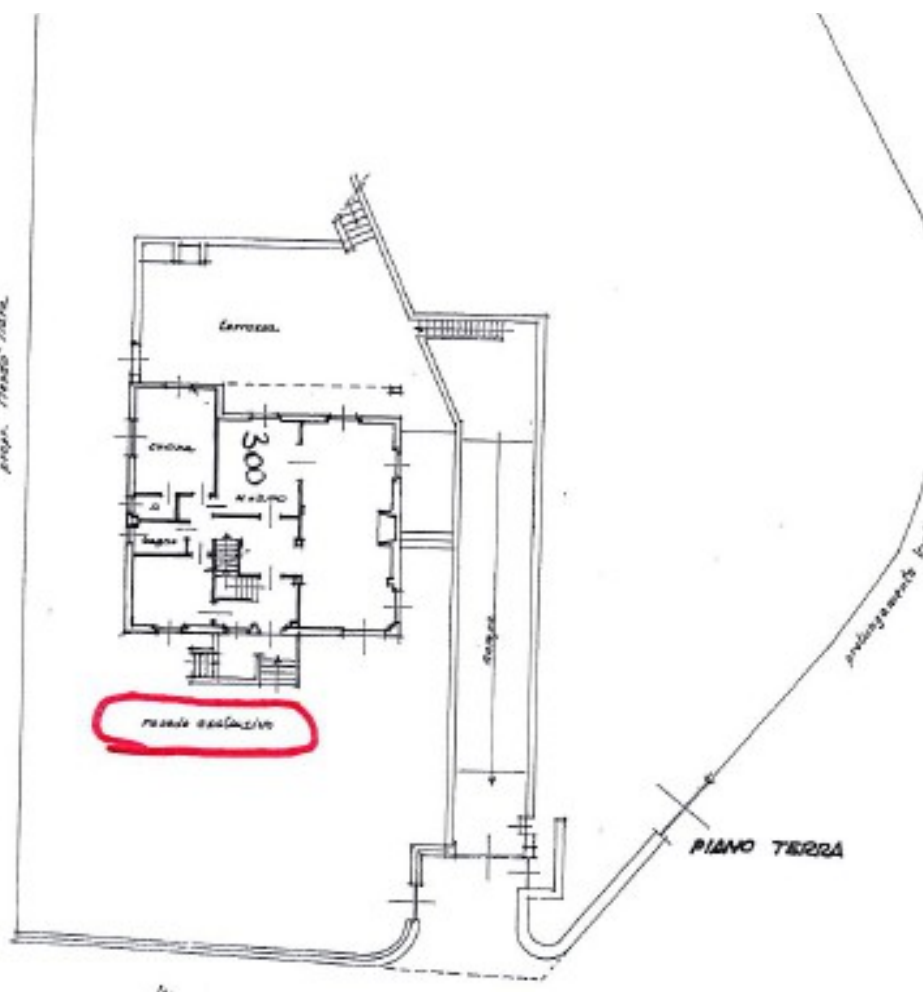
sub. 1 - Abitazione di tipo civile (certamente oggetto di questa procedura)

sub. 2 - Garage seminterrato, facente parte del blocco principale dell'edificio (non pignorato in questa procedura)



- sub. 3 - Abitazione di tipo civile seminterrata, facente parte del blocco principale dell'edificio (non pignorata in questa procedura)
- sub. 5 - Terreno circostante l'edificio, classificato e descritto in catasto come Bene Comune Non Censibile a comune dei sub 1, 2, 3 e 500
- sub. 500 - Autorimessa costruita ed accatastata successivamente al pignoramento. E' stata edificata nell'area del sub 5 (per il momento ci esprimiamo in questo modo, ma spieghiamo più avanti la situazione nel dettaglio), cioè del Bene Comune Non Censibile (BCNC) e risulta, amministrativamente "pertinenziale" degli appartamenti di cui al sub 1 ed al sub 3.

La planimetria catastale esaminata, riguardante il sub. 1 che è l'oggetto del pignoramento, non corrisponde completamente allo stato di fatto ed anzi ingenera una serie di problemi perché in essa, il terreno circostante l'edificio, che, secondo l'elenco subalterni, sarebbe il sub. 5 BCNC (e nel quale è stata edificata l'autorimessa sub. 500) viene indicato come "resede esclusivo".



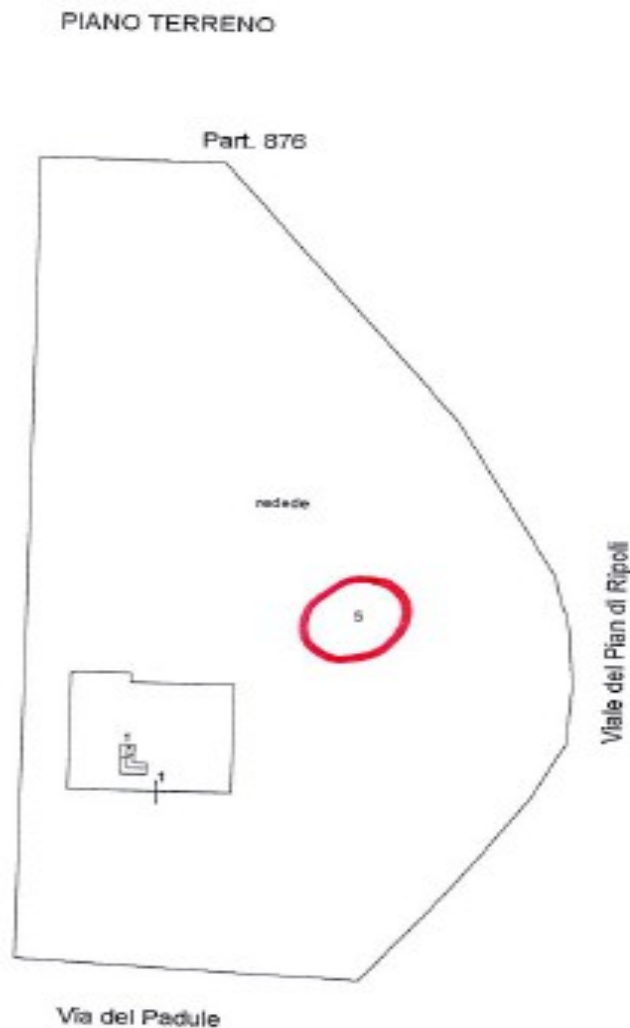
estratto della planimetria catastale del sub.1 dove si legge chiaramente "resede esclusivo"

Pertanto, o la classificazione dei subalterni è errata e il sub 5 non può essere un BCNC perché sarebbe invece un "resede esclusivo", oppure, la planimetria catastale è errata perché definisce come



“resede esclusivo” del sub. 1, il terreno intorno all'edificio che invece, secondo l'elenco subalterni, sarebbe un Bene Comune Non Censibile.

A complicare la questione è subentrato il fatto che su (o meglio “sotto” trattandosi di un seminterrato) questo terreno (sub 5 ? ovvero “resede esclusivo” del sub. 1 ?) è stata edificata, l'autorimessa seminterrata accatastata e descritta come sub. 500.



Elaborato planimetrico con indicazione del sub. 5

A questo punto, fermo restando che il bene oggetto di pignoramento è il sub. 1, resta da decidere se ha “più valore” l'accatastamento del sub 5 (terreno circostante) come BCNC, ovvero se “vale” la planimetria catastale del sub. 1 nel quale il terreno è indicato come “resede esclusivo” ed in questo caso il terreno rientrerebbe totalmente nel pignoramento.

In questo secondo caso anche l'autorimessa sub. 500 (e non solo, come vedremo più avanti) risulterebbe costruita nel “resede esclusivo” del sub. 1 (e ricordiamo che è stata costruita dopo il pignoramento), mentre nel primo caso risulterebbe costruita nel sub 5 e cioè nell'area indicata come Bene Comune Non Censibile, comune ai sub. 1, 2, 3 e 500.

La “confusione” è nata dal fatto che il 29.09.1985, data nella quale è stato redatto il primo accatastamento dei beni (presumibilmente in occasione del condono di cui alla Legge 47/85) il geom. Eraldo Querci, firmatario dell'accatastamento ha compilato l'elaborato planimetrico indicando il terreno circostante come sub.4 (subalterno che verrà poi soppresso per originare il sub. 5 dopo la costruzione dell'autorimessa sub. 500).

Nella stessa data lo stesso geom. Querci ha redatto la planimetria del sub. 1 indicando il terreno come “resede esclusivo”.

Entrambi i documenti citati sono stati presentati al Catasto in data 15 Ottobre 1985.



Sarà il Giudice a decidere se il terreno circostante l'edificio rientra totalmente nel pignoramento ovvero se è un BCNC, comune anche alle altre unità immobiliari.

Per l'aggiornamento del valore, richiesto dal Giudice, ci limiteremo a valutare il sub. 1 come appartamento, senza considerare il terreno circostante come “resede esclusivo, tenendoci a disposizione del Giudice se riterrà di aggiungere alla valutazione il terreno circostante, inteso come “resede esclusivo” ed anche l'autorimessa sub. 500, costruita su tale terreno.

Data: 18/06/2019 - Ora: 16.18.56 - Pag: 1
Visura n. : T258023 Fine

Entrate
Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: BAGNO A RIPOLI
Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BAGNO A RIPOLI			15	444			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via del padule	7	S1-T1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
2	via del padule	7A	S1			GARAGE	
3	via del padule	7A	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	via del padule	7	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE RESEDE A COMUNE	
500	via del padule	7A	S1			DEI SUB 1, 2, 3 E 500 AUTORIMESSA	

elenco subalterni in cui si vede la definizione del sub. 5

Si riporta quindi la descrizione catastale dei beni del compendio all'attualità come risultante dai documenti allegati estratti con visura del 18.06.2019.

(Tutti i beni sono in Comune di Bagno a Ripoli, foglio 15, particella 444).

Sub. 1 - cat. A/2 cl. 6 - 20 vani - 388 mq. - 366 mq. escluse aree scoperte - Rendita € 3.098,64

Sub. 2 - cat. C/6 cl. 7 - consistenza 31 mq. - sup catastale 32 mq. Rendita € 134,49

Sub. 3 - cat. A/2 cl. 3 - 5 vani - 117 mq. - 109 mq. escuse aree scoperte - rendita € 464,81

Sub. 4 - soppresso

Sub. 5 - Bene Comune Non Censibile a comune fra i sub. 1, 2, 3 e 500

Sub. 500 - cat. c/6 cl. 7 - consistenza 82 mq. - sup. catastale 96 mq. Rendita € 355,74

b) Aggiornamento della valutazione

Precisiamo, come già detto che questa valutazione si riferisce all'appartamento descritto come sub 1 della particella 444 del foglio 15 del Comune di Bagno a Ripoli, come visibile nella planimetria catastale, **ad eccezione del terreno circostante**, che, viene escluso per il momento dalla valutazione, e che **non viene considerato in via provvisoria “resede esclusivo”**. Restiamo comunque a disposizione del Giudice nel caso egli voglia estendere tali valutazioni al terreno e/o all'autorimessa.

Pertanto la stima all'attualità tiene conto del fatto che l'appartamento descritto in catasto come sub. 1 fa parte di un più ampio edificio del quale fanno parte altre unità immobiliari (sub. 2, sub. 3, sub. 500) ed è circondato da un terreno sul quale sicuramente tutte le particelle hanno quanto meno, il diritto di passo. Tale terreno, che potrebbe essere anche un “resede esclusivo” secondo quanto deciderà il Giudice, non viene al momento considerato tale, nella stima, se non quale pertinenza *pro quota*, facente parte di un Bene Comune Non Censibile.

L'appartamento descritto catastalmente come sub. 1 si svolge su 4 livelli: Piano seminterrato, piano terreno, piano primo e piano secondo.

E' completamente indipendente rispetto all'altro appartamento (sub.3) compreso nell'edificio, a parte il fatto che gli accessi di entrambi avvengono attraverso il già menzionato terreno che può essere



identificato come resede esclusivo del sub. 1 (in questo caso al sub.3 dovrebbe essere riconosciuto un diritto di passo) ovvero come BCNC.

Il piano seminterrato, indicativamente di circa 123 mq. comprende centrale termica, cantinetta, lavanderia, bagno e locali di disimpegno e sbratto. Consente anche un collegamento - accesso interno al garage (sub. 2) (garage che non è acquisito a questa procedura).

Il piano terreno, indicativamente di mq. 152 comprende ingresso, cucina, ripostiglio, pranzo, soggiorno, studio, bagno e locali di disimpegno

Il piano primo, indicativamente di mq. 138 comprende quattro camere, tre bagni, ripostiglio, disimpegno.

Il piano secondo comprende un ambiente di circa 13 mq. indicativi, oltre a soffitte, che si estendono per tutta la superficie restante del fabbricato, che pur praticabili (per ispezioni o sbratto) non raggiungono l'altezza sufficiente per essere considerate abitabili.

Al piano primo ed al piano secondo sono presenti due terrazze per una superficie totale approssimata, indicativamente di mq. 25.

La terrazza del piano terreno, che si affaccia sul versante tergo, rispetto alla strada, di circa 95 mq. (superficie indicativa) presenta un ulteriore problema.

Infatti essa è raffigurata nella planimetria catastale del subalterno 1 e cioè dell'appartamento in questione, ma se si guarda l'elaborato planimetrico essa insiste nella superficie indicata come subalterno 5 e cioè del BCNC già abbondantemente citato. Si ripresenta quindi anche per la terrazza lo stesso problema indicato per il terreno circostante e cioè se l'area su cui insiste è "resede esclusivo" del sub. 1 ovvero se deve considerarsi edificata nel sub.5 e cioè nel BCNC.

Un'ultima notazione: il Comune di Bagno a Ripoli consentirebbe, per questo lotto, nella sua complessità, un aumento di Superficie Utile Lorda del 20%.

Riteniamo che tale potenzialità debba riferirsi all'intero lotto (che comprende i cinque subalterni più volte citati), e non ad una singola unità immobiliare.

Questa potenzialità potrà essere anche quantificata economicamente, ma finché non saranno decisi (dal Giudice) i limiti e le pertinenze di ciascuno dei subalterni, non sarà possibile attribuire a ciascuno di essi, il relativo "quantum".

Siamo a disposizione per farlo, se il Giudice lo richiederà, dopo che saranno stati definiti e risolti i problemi sopra menzionati.

Stima del bene descritto in catasto come sub.1 escluso terrazza del piano terreno e resede circostante.

Il bene viene stimato nelle condizioni viste alla data del sopralluogo, (27 Giugno 2019) e con le limitazioni più volte indicate in questa relazione.

Il valore indicato deve essere considerato valido un anno, salvo particolari eventi economici, politici o sociali, non prevedibili al momento della redazione della presente relazione.

A questo proposito si deve dire che, rispetto al sopralluogo effettuato dal sottoscritto, circa 12 anni or sono, le condizioni di manutenzione e conservazione sono leggermente peggiorate, soprattutto negli intonaci e nelle finiture, anche per il normale invecchiamento.



In generale per la stima ed in questo caso per l'aggiornamento del valore di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e cioè all'attualità, e della consultazione dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, oltre alle tabelle pubblicate da riviste specializzate, cartacee ed "on line".

Riguardo ai criteri di stima del bene, il sottoscritto CTU intende precisare e ribadire alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene pagato all'atto della compravendita al termine di una trattativa. E si badi bene che esso non è il valore del bene. La stima del valore implica in ogni caso elementi soggettivi. Per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta, essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile. Qualunque algoritmo o formula matematica implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi.

Vi sono certamente fonti con le quali confrontarsi che sono gli operatori del settore (agenzie immobiliari), la stampa commerciale (annunci economici), gli osservatori nazionali (Agenzia del Territorio), riviste specializzate (Consulente Immobiliare), ma nessuno di questi rappresenta un elemento di valore assoluto. Ciascuna di queste fonti nasce da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo.

Qualunque formula si adotti, implica una componente soggettiva: nel calcolo in base alla rendita, ad esempio, il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale apparentemente insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente al posto di un altro, può comportare differenze notevoli di valore.

In pratica riteniamo che il compito del CTU, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione. Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione, come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'anno di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che vengono di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

Le stime operate dal sottoscritto tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. Inoltre è bene precisare che tutte le stime che seguono sono da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni sulla superficie del bene o sulla valutazione a metro quadrato queste devono essere considerate solo indicative ed utili per stabilire un ordine di grandezza della stima, ma la stima in sé, ripeto, deve essere considerata a corpo e non a misura.

Contribuiscono ad una valutazione più alta del bene, la posizione, la dimensione e l'ampiezza degli spazi interni, i servizi.

Contribuiscono invece ad abbassare la valutazione del bene, il fatto che questo non abbia un recesso esclusivo (se verrà abbracciata questa tesi che per il momento, solo in via provvisoria, seguiamo



anche noi) e che l'ampio giardino debba essere condiviso con i proprietari degli altri subalterni (oggi il problema non si pone trattandosi di proprietà degli stessi familiari, ma potrebbe porsi in futuro). Inoltre penalizza il fatto che il sub. 1 sia in contatto ed in comunicazione con il sub 2 (garage) che potrebbe essere attribuito ad una diversa proprietà non facendo parte di questa procedura e quindi, non facendo parte di questo lotto.

Nel caso specifico il valore che riteniamo di attribuire al bene, come sopra descritto, con le limitazioni indicate, alla data del sopralluogo, per tutti i motivi indicati è di:

€ 1.250.000,00 (diconsi unmilione duecentocinquantamila)

Prezzo che a base d'asta potrebbe ridursi (come di prassi del 10%) ad € 1.125.000,00.=

In fede,

Firenze 22 Luglio 2019

Arch. Giovanni Ceccatelli



Allegati

(tutti riferiti alla particella 444 del Foglio 15 del Comune di Bagno a Ripoli)

- 1) Elenco subalterni
 - 2) Planimetria giacente in catasto del sub. 1
 - 3) Elaborato Planimetrico
-
-



Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Chiantigiana, 115- 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - E-mail: ceccatelli.giovanni@virgilio.it
PEC: giovanni.ceccatelli@pec.architettilfirenze.it - C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485

Firenze, 22 Luglio 2019

Tribunale di Firenze
Esecuzione immobiliare 284 / 2006
a carico di [REDACTED]

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

DOVEROSA INTEGRAZIONE

alla

CTU integrativa richiesta dal Giudice in data 13 Giugno 2019

Dal momento che il primo dovere del CTU è quello di “far conoscere al Giudice la verità”, essendo intervenuto un fatto, a nostro giudizio importante, dopo il deposito della relazione, riteniamo doveroso portarne a conoscenza il Giudice.

Sarà il Giudice a valutare in quale considerazione tenere la presente integrazione.

Fatto

Dopo il deposito della precedente relazione è accaduto che il terreno situato nella parte finale di Viale Europa, in prossimità del bene di cui alla presente esecuzione, è stato acquisito dalla società ACF Fiorentina per la realizzazione di un ampio centro sportivo.

Riteniamo che tale notizia non possa lasciare indifferenti per la stima del fabbricato *de quo*. Infatti tale intervento edilizio, di notevole portata (si pensi che interessa circa 25 ettari di terreno del Comune di Bagno a Ripoli, proprio di fronte alla casa che abbiamo esaminato), porta sicuramente un indotto, nella zona che crea una maggiore appetibilità sul mercato dei beni limitrofi.

L'urbanizzazione della zona ne trarrà sicuramente beneficio e l'interesse del mercato immobiliare per i beni circostanti non potrà che essere in crescendo.

Tutto ciò premesso riteniamo che la valutazione contenuta nella nostra relazione depositata in data 22 Luglio 2019 debba essere aumentata di circa il 10% e pertanto tale valutazione, a nostro giudizio dovrebbe passare da € 1.125.000,00 ad € 1.250.000,00.

Firenze 13 Novembre 2019

Arch. Giovanni Ceccatelli






Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Chiantigiana, 115- 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - E-mail: ceccatelli.giovanni@virgilio.it
PEC: giovanni.ceccatelli@pec.architettilfirenze.it - C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485

Firenze, 19 Aprile 2022

Tribunale di Firenze Esecuzione immobiliare 284 / 2006 a carico di [REDACTED]

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

CTU integrativa richiesta dal Giudice in data 22 Marzo 2022

In data 22 Marzo 2022 il Giudice , sciogliendo la propria riserva ha emesso una ordinanza nella quale invitava il CTU a depositare una perizia integrativa sui seguenti punti:

- 1) Individuazione di quale sia il civico cui corrisponde l'accesso, con specificazione se esclusivo o meno, carrabile o solo pedonale) ai beni pignorati**
- 2) individuazione dell'esistenza o meno di asservimento a tutti i piani dell'edificio del vano centrale termica e dell'autoclave**

Cronologia degli eventi

In data 5 Aprile 2022 è stata inviata all'esecutata, lettera raccomandata in cui si annunciava il sopralluogo del sottoscritto per il giorno 14 Aprile 2022 e contemporaneamente veniva lasciato un avviso a mano nella cassetta delle poste.

In data 14 Aprile 2022 io sottoscritto CTU alle ore 15.30 mi sono presentato al cancello. Dopo aver suonato per 15 minuti, dal momento che nessuno aveva risposto, sono tornato in studio.

Dopo aver contattato l'avv. [REDACTED], che assiste l'esecutata, è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno Martedì 19 aprile 2022 alle ore 15,30.

In data 19 Aprile 2022 è stato effettuato il sopralluogo alla presenza del sig. [REDACTED], marito dell'esecutata. Nel corso del sopralluogo mi sono state fatte notare numerose problematiche che riguardano altre parti dell'edificio (quadro elettrico, lavanderia ecc.), ma trattandosi di argomenti che esulano dal quesito, il sottoscritto non può in questa sede trattarli.

Risposte al quesito

- 1) Individuazione di quale sia il civico cui corrisponde l'accesso, con specificazione se esclusivo o meno, carrabile o solo pedonale) ai beni pignorati**



Sulla via del Padule, in prossimità dell'angolo con Viale Europa, in una rientranza si trovano tre cancelli che consentono l'accesso alla particella 444 del foglio 15 del Comune di Bagno a Ripoli. Fanno parte di questa particella 5 subalterni che sono ampiamente stati descritti nelle precedenti perizie.

Nelle immagini che seguono si può vedere la situazione come compare dall'esterno



Nell'immagine di sinistra si vede il cancellino pedonale che porta il numero civico 19 e che precedentemente (prima del 1998) aveva il numero 7.

Nell'immagine di destra si vedono altri due cancelli, uno ampio e carrabile che reca il numero 21 (prima del 1998 aveva il numero 7/A) ed un altro, pedonale, situato all'estrema destra del piazzale, privo di numero civico.

Possiamo affermare con certezza che il civico 21 riguarda il cancello carrabile perché il Comune di Bagno a Ripoli interpellato al riguardo, ha risposto con la lettera che riportiamo a pagina 5.

Il cancello pedonale che ha il numero 19 consente l'accesso al subalterno 1 che è il subalterno che è stato oggetto di pignoramento.

Non ci sentiamo di affermare che al sub. 1 si possa accedere solamente da questo cancello pedonale (che reca il num. civ. 19) perché il giardino è raggiungibile da tutti i cancelli e alcune parti del giardino sono divise da altre (in maniera non certo invalicabile) per mezzo di alcune siepi di "photinia" e di altri arbusti. Inoltre bisogna capire se il giardino va considerato resede esclusivo del sub. 1 o bene comune non censibile.

Infatti il giardino, cioè il terreno circostante l'edificio, descritto in catasto al sub. 5 come bene comune non censibile ma descritto anche come resede esclusivo del sub 1 con le problematiche che abbiamo esposto nella perizia datata 22 Luglio 2019, è accessibile da tutti e tre i cancelli.

E non solo: il giardino è anche accessibile per mezzo di un ulteriore ampio cancello, di forma e dimensione inconsueta, che si trova nella parte più vicina a viale Europa e che non ha numero



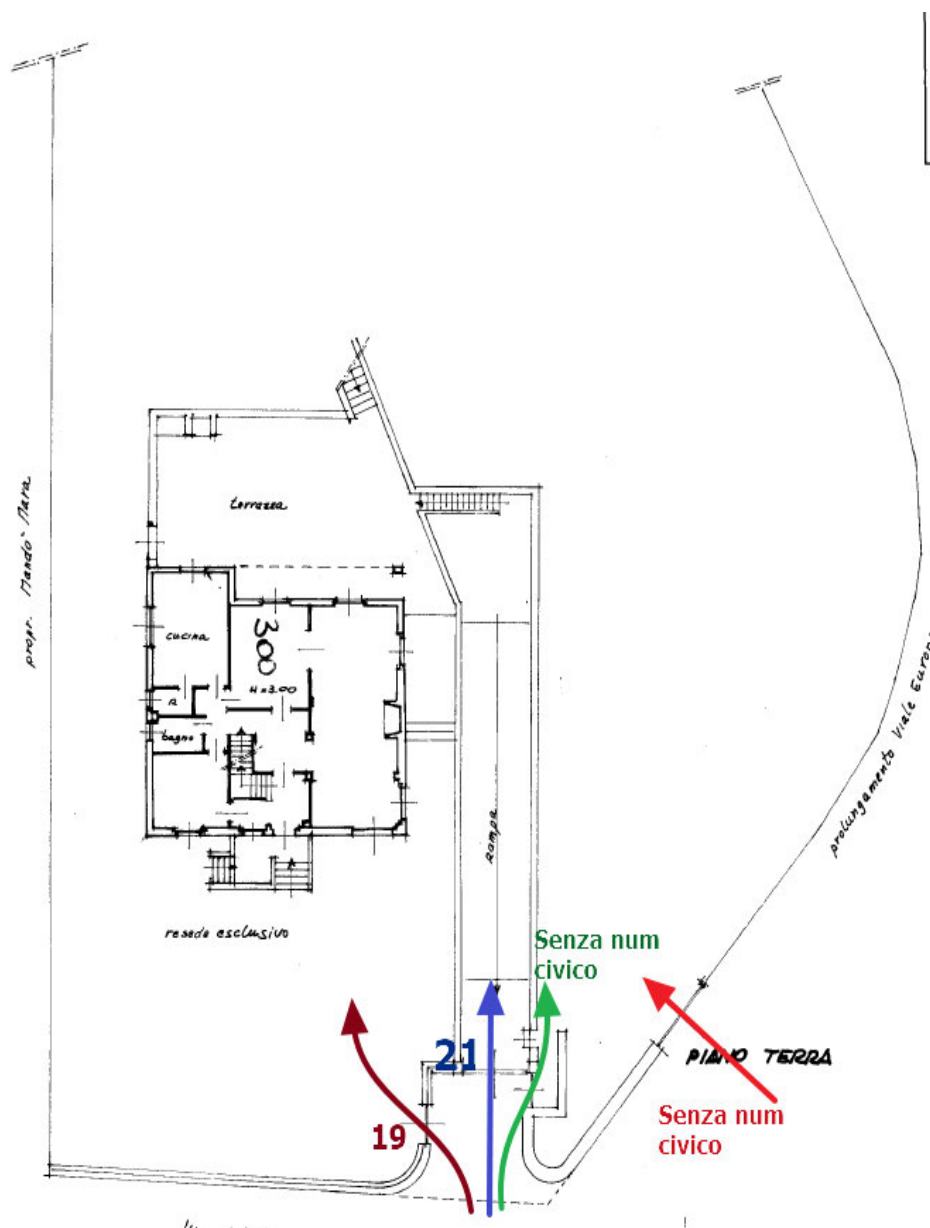
civico. Anche se ha le dimensioni di un cancello carrabile, sembra non esserlo perché il marciapiede antistante non è abbassato. Lo vediamo nella foto che precede.

Il cancello carrabile col numero civico 21 consente l'accesso, per mezzo di una rampa in discesa al garage sub. 2, al garage sub. 500 ed all'appartamento seminterrato sub. 3

Questi beni non risultano oggetto di pignoramento, salvo il fatto che, (per ciò che riguarda il sub. 500), esista una diversa decisione del Giudice di cui non siamo a conoscenza, perché non abbiamo la visibilità degli atti della procedura. Si ricorda infatti che questa problematica è stata oggetto della precedente perizia del 2019.

Il disegno che segue espone e riassume la situazione.

(Si deve anche notare che la situazione della parte orientale del piazzale di accesso - a destra - non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale per ciò che riguarda il cancello pedonale senza numero civico, che risulta ruotato rispetto allo stato di fatto)



Quindi per concludere, il sub. 1 (oggetto di pignoramento) è accessibile dal cancello pedonale che ha il civico 19.

Questo accesso non consente l'accesso alle altre unità immobiliari, se non al giardino che deve essere attraversato per forza per raggiungere l'ingresso dell'unità immobiliare.

L'accesso carrabile (civico 21) e gli altri due accessi senza numero civico consentono l'accesso al giardino (da cui, nel retro si può accedere alla terrazza del sub 1), ai garage (sub 500 e sub 2) e all'appartamento seminterrato (sub. 3).

Da notare infine che il sub. 1 è collegato internamente con il garage sub. 2.

2) individuazione dell'esistenza o meno di asservimento a tutti i piani dell'edificio del vano centrale termica e dell'autoclave

La centrale termica e l'autoclave servono tutti i piani dell'edificio. In particolare:

Autoclave

La casa non è allacciata all'acquedotto comunale, infatti nello sportello sulla strada, che un tempo doveva ospitare il contatore dell'acqua, questo non è più presente.

Per l'acqua, l'intero edificio si avvale di un pozzo e la distribuzione dell'acqua ai vari piani e alle varie unità immobiliari avviene per mezzo dell'autoclave in questione.

Questa autoclave è situata nel sottoscala della scala che collega la terrazza del sub 1 al giardino retrostante. Apparentemente sembrerebbe alloggiata in una parte del sub 3, ma un esame più accurato dell'elaborato planimetrico mostra che la posizione di tale sottoscala fa parte dell'area del giardino per il quale si ripropone il problema se sia bene comune non censibile o se sia resede esclusivo del sub. 1, come abbiamo già esposto nella perizia del 2019.

Viene riferito che l'acqua del citato pozzo, al momento non sia potabile.

Centrale termica

La centrale termica visibile nella planimetria catastale del sub. 1, situata nella parte interrata dell'edificio, alloggia la caldaia ed il sistema di riscaldamento dell'acqua sanitaria che serve tutte le unità immobiliari dell'edificio.

I garage non sono riscaldati, ma sono attraversati dai tubi del riscaldamento.

Parte del locale centrale termica sfrutta una porzione dello scannafosso della casa.

Firenze 19 Aprile 2022

Arch. Giovanni Ceccatelli



Si allega ulteriore documentazione fotografica e la lettera ricevuta dal Comune di Bagno a Ripoli

