

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N° 313/2023**

**A Favore:** AMCO – Asset Management Company spa

**Contro:** Curatela dell'eredità giacente xxxxxxxxxx

**Giudice:** Giovanna Mazza

**CTU:** Arch. Isabella Busoni

**RELAZIONE TECNICA**

## Premessa

La sottoscritta Arch. Isabella Busoni, nata a Empoli il 1 marzo 1978, libero professionista con studio in Firenze, via Orcagna 42, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 7715 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n. 9401, in data 1 Agosto 2023 è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza, CTU.

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

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

3) Di accedere all'immobile unitamente al custode nominato, con le seguenti regole di base:

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

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai CC competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il ctu riceve unitamente all'incarico; se il debitore non è reperibile omettere l'adempimento.

5) Di attendere 60 giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale

6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione delle perizie

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

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

- dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, datai catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in

caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati identificati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difficoltà sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati,

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

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

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

7. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al

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

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

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

10. indicare il **valore** di mercato dell'immobile sia libero che occupati pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica individuazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc...

11. indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguati e le correzioni di stime, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

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

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerarsi **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c, dall'art. 846 c.c e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

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

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

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato

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

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

## RELAZIONE

Dopo aver esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., l'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'atto di pignoramento, la sottoscritta il 5 ottobre 2023 ha provveduto ad inviare, con lettera raccomandata, la comunicazione dell'incarico ricevuto al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, e all'avvocato del creditore procedente, indicando la data 18 ottobre 2023, preventivamente concordata con il custode, l'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile. Il giorno del sopralluogo, il debitore non si è presentato, e pertanto la sottoscritta insieme al custode ha provveduto a lasciare, alla porta dell'abitazione, lettera di mancato sopralluogo, indicando che sarebbe stata inviata ulteriore raccomandata per un successivo sopralluogo. In data 18 ottobre 2023, la sottoscritta è stata contattata, via mail, dalla sig.ra xxxxxx, la quale avendo trovato comunicazione sulla porta di casa, si è messa in contatto con la sottoscritta per rendersi disponibile al sopralluogo e per comunicare che non è autorizzata a prelevare la posta intestata al sig. xxxxxxxxx. A seguito di ciò la sottoscritta, ha provveduto ad inoltrare una seconda raccomandata, intestata alla sig.ra xxxxxxxxxx, con la data del nuovo sopralluogo (10 novembre 2023).

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

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

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da n.1 (uno) unità immobiliare ubicati in via Aretina n.101 nel comune di Firenze e di proprietà del defunto Sig. xxxxxxxxxxxx;

#### ◆ **Dati Catastali**

- Al N.C.U del Comune di Firenze, Foglio 107, Particella 122, sub. 4, Categoria A/5, classe 4, consistenza 3.5 vani, superficie 56mq, Rendita Euro 189,90.

#### ▪ **Confini**

L'appartamento confina:

- a Sud con il vano scala condominiale;
- a Nord con la carrozzeria Bellariva
- a Est con il resede a comune

#### ◆ **Intestazioni e titoli**

- Sig. xxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di 1/1 per l'intera proprietà;

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

- I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono esatti e consentono l'univoca identificazione del bene.

#### ◆ Regolarità catastale

Si precisa che al catasto fabbricati del Comune di Firenze, risulta una planimetria con alcune difformità planimetriche rispetto all'ultimo stato legittimo (vedi punto 8)

#### 2. Estremi dell'Atto di Pignoramento e specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto):

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

- **R.P 9676** e **R.G. 13121** verbale di pignoramento immobili del 3 Aprile 2023 *a favore* di AMCO – Asset Management Company spa, *contro* Sig. xxxxxxxxxxxxxx

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

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

L'immobile di cui sopra è pervenuto al Sig. xxxxxxxxxxxxxx per atto di compravendita del Notaio Tita Mauro in data 21/02/1190 n. rep. 49578.

#### 4. DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è ubicato in via Aretina 101 e vi si accede attraverso una corte interna a comune con tutte le unità che da essa hanno accesso o comunicazione (contraddistinta al catasto con Foglio 107 part. 124). Salite le scale condominiali e arrivati al piano primo, il portoncino d'ingresso all'appartamento si trova sulla destra. L'unità è composta da un piccolo ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, di 20mq, con due finestre che si affacciano sul resede sottostante e da un piccolo bagno stretto e lungo, anch'esso finestrato. Dal soggiorno si accede direttamente a una stanza, piuttosto grande, ad uso camera con finestra, con vista sulla corte. Il soffitto della camera è piuttosto alto, quasi un doppio volume, e costituito da travi e travetti in legno. Dal soggiorno, mediante una scala fissa di arredo autoportante, si accede a due locali sottotetto entrambi con finestre a tetto (velux). La soffitta è distribuita sopra il soggiorno e in modesta parte anche sulla sottostante camera. Salite le scale, sulla destra troviamo un piccolo bagno, mentre sulla sinistra una stanza di circa 9.7 mq nella parte più alta e delle armadiature a chiudere la parte del tetto più bassa. In ogni ambiente, sia nell'appartamento che nella soffitta, i pavimenti sono finiti con piastrelle in ceramica; le altezze, come si può evincere dalla planimetria sono varie e in parte controsoffittate (linee tratteggiate). Nell'insieme l'appartamento si presenta in buono stato ed è abbastanza luminoso, in particolare la mattina, visto che le finestre sono tutte orientate ad Est. Per quanto riguarda le utenze acqua, luce e gas/riscaldamento, queste sono tutte autonome.

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

Ad oggi, dagli accertamenti fatti, l'appartamento risulta ancora di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx, deceduto a Firenze in data xxxxxxxx, nonostante l'appartamento sia abitato dalla moglie la sig.ra xxxxxxxxxxxx.

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

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

In base a quanto inviato dall'amministratore di condominio di via Aretina n.101, studio Baragli Michele, la situazione economica relativa alle spese condominiali a carico degli eredi di xxxxxxxx, risultano 4.527,89€ rate scadute (vedi prospetto allegato). Inoltre ad oggi non vi sono spese condominiali per lavori straordinari deliberate.

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

A seguito di accertamenti, non sono emerse alcuni diritti di prelazione del comune sull'immobile o atti di asservimento.

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

Il sig. xxxxxxxxxxxx, risultava sposato in separazione dei beni nel comune di Mores (Atto n.19)

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

Non sono stati riscontrati pesi o limitazioni

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

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

- R.P 9676 e R.G. 13121 verbale di pignoramento immobili del 3 Aprile 2023 *a favore* di AMCO – Asset Management Company spa, *contro* Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## **8. REGOLARITA' URBANISTICA**

### **◆ Autorizzazioni**

Dalla ricerca effettuata presso l'edilizia privata del Comune di Firenze, risultano le seguenti pratiche edilizie :

- Condono edilizio n. S/53652, prot.12721 del 28/03/1987 – richiesto dalla precedente proprietà e menzionato nell’atto di compravendita.
- Pratica 663/95 - Concessione Edilizia n.100/96 del 23/4/96
- Pratica 129/98 – Variante in corso d’opera alla concessione edilizia 100/96 per opere interne
- Dia/Scia n.659/2010 – lavori condominiali
- Archiviazione n.103/2019 del condono edilizio n.S/53652 per carenza di documentazione – la sanatoria riguardava un modesto incremento di superficie non residenziale costruito in difformità nel 1960.

*Premesso che, nella richiesta di condono n. S/53652 non risultano elaborati planimetrici che evidenzino l’oggetto sottoposto a sanatoria e che successivamente sono state presentate nuove pratiche edilizie, tra cui una concessione edilizia, si ritiene che l’ultima pratica possa essere coerente e legittima, nonostante l’archiviazione del condono stesso.*

#### ◆ Vincoli

Sulla base dell’attuale Regolamento Urbanistico, l’immobile fa parte dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) ed è classificato all’interno del tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio edificato. Fa parte dell’Utoe 3.

*Si precisa che con DC/2023/00006 del 13.03.2023 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Strutturale (PS) e il Piano Operativo (PO). A partire dalla data di adozione e fino al conseguimento della sua efficacia, si applicano le misure di salvaguardia di cui all’art. 103 della LR 65/2014 con le specifiche di cui all’art.8 delle NTA del PO. Pertanto il Regolamento Urbanistico (RU) resta in vigore fino all’approvazione del PO*

#### ◆ Difformità

##### **Urbanistiche**

Si precisa che dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato l’ultimo stato legittimo depositato in comune, si può riscontrare:

- Nella soffitta la presenza di un servizio igienico che non è stato legittimato nell’ultima pratica n.129/98
- Presenza di un tramezzo in più nella stanza della soffitta
- Mancanza dei lucernari nell’ultimo stato legittimo.

*Il servizio igienico posto nella soffitta, è stato realizzato senza alcun titolo, in quanto le sue caratteristiche non permettono. Nello specifico il bagno ha un’altezza media inferiore a quella consentita nel regolamento edilizio attuale (art.49 del RE) – possiede un’altezza media di 180 cm (quella che è stata possibile rilevare), contro un’altezza media consentita di 2,20m. Pertanto, il locale non può essere legittimato attraverso una sanatoria, ma dovrà essere rimosso e riportato come uso soffitta. La presenza di un tramezzo, ritengo che non vi sia motivo di legittimarlo attraverso la presentazione di una pratica, tanto più che è stato realizzato in*

*soffitta e non crea alcuna delimitazione particolare. La mancata presentazione dei lucernari nell'ultimo stato legittimo lo attribuirei a una mera dimenticanza, rispetto al progetto originario (n.663/95). Qualora dovesse essere presentata in futuro una nuova pratica edilizia, segnalerei questa mancanza.*

## **Catastali**

Si precisa che dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale ci sono alcune differenze:

- La soffitta presenta un servizio igienico che non è indicato nella planimetria catastale
- Presenza di un tramezzo in più nella stanza della soffitta rispetto alla planimetria catastale
- Mancanza della graficizzazione dei lucernari

*Queste inesattezze, non comportando delle modifiche alla rendita catastale, possono essere ritenute trascurabili, soprattutto a fronte della necessaria rimozione del servizio igienico della soffitta.*

## **9. VALORE DELL'IMMOBILE**

Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alla norma UNI EN 15733, quale criterio oggettivo a cui attenersi per le valutazioni la quale però non prevede più i criteri di misurazione delle consistenze. Pertanto con la pubblicazione della quarta edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari", condivisi a livello nazionale, sono divenuti quelli indicati nel relativo capitolo 19, ovvero: Superficie Esterna Lorda (SEL), si intende l'area di un edificio delimitato da elementi verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano di pavimento. Inoltre tale codice, si legge: "il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri."

Mediante l'adozione del sistema SIM (sistema misurazione italiano), la superficie viene determinata:

- l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino allo spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore massimo di 25cm. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto, riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala, l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%; balconi, 30%; lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%; mansarda rifinita, collegata direttamente dall'alloggio principale, abitabile, con altezza minima superiore a 1,80m, 80%; mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile, con altezza minima superiore a 1,50m, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere utilizzati i seguenti criteri:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia, cantina), 60%

- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento ed edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

In ordine ai riferimenti sopra descritti, la superficie commerciale è stata determinata dalla sommatoria della SEL e delle superfici accessorie.

Ciò premesso la superficie Commerciale è pari a mq 70.

### ◆ Valore di mercato:

Il valore di mercato viene definito, come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto, individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA).

Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stime che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al valore della caratteristica presa in considerazione.

L'MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Perché la stima effettuata con l'MCA sia attendibile, risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

L'MCA è applicabile a tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari. La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 12/18 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche comparabili.

Nei 24 mesi antecedenti alla data odierna, sono stati nello specifico individuati due atti di compravendita, di cui è stato reperito il contratto completo di descrizione dell'immobile e del prezzo di vendita.

Il primo atto riguarda la compravendita unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto in Via Aretina, con categoria A2, superficie di 81mq e venduto a 175.000.00€.

Il secondo atto riguarda la compravendita unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto in via Caterina Franceschi Ferrucci, categoria A3, superficie 58 mq, venduto a 165.000,00€.

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (subject), risultano la data della compravendita, la superficie delle unità immobiliari, la presenza di una terrazza, affacci, ecc..

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica, corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale.

Tale quantificazione è stata stabilita sulla base dell'anno in cui l'immobile ha avuto una ristrutturazione significativa.

Ciò premesso, applicando il metodo del MCA e utilizzando i dati dei comparabili rinvenuti, il valore di un mezzo della piena proprietà risulta:

**TOTALE VALORE STIMATO = 205.000,00€ (piena proprietà)**

**Tenuto conto dello smontaggio del servizio igienico del piano soffitta, per un valore di circa 500.00€ compreso smaltimento alla pubblica discarica del materiale di risulta**

◆ **Prezzo a Base d'Asta:**

**TOTALE VALORE STIMATO = 205.000,00€ - 500,00€ = 204.500,00€**

La C.T.U. ritiene opportuno non proporre un ribasso del prezzo in quanto la metodologia adottata è sicuramente più corretta della stima mediante Omi e agenzie di zona.

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

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

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

Visto che si tratta un piccolo appartamento di soli 3,5 vani, ritengo che il compendio pignorato non possa essere diviso.

## **10. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

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

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

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

- Registro 9%
- Ipotecaria 50,00€

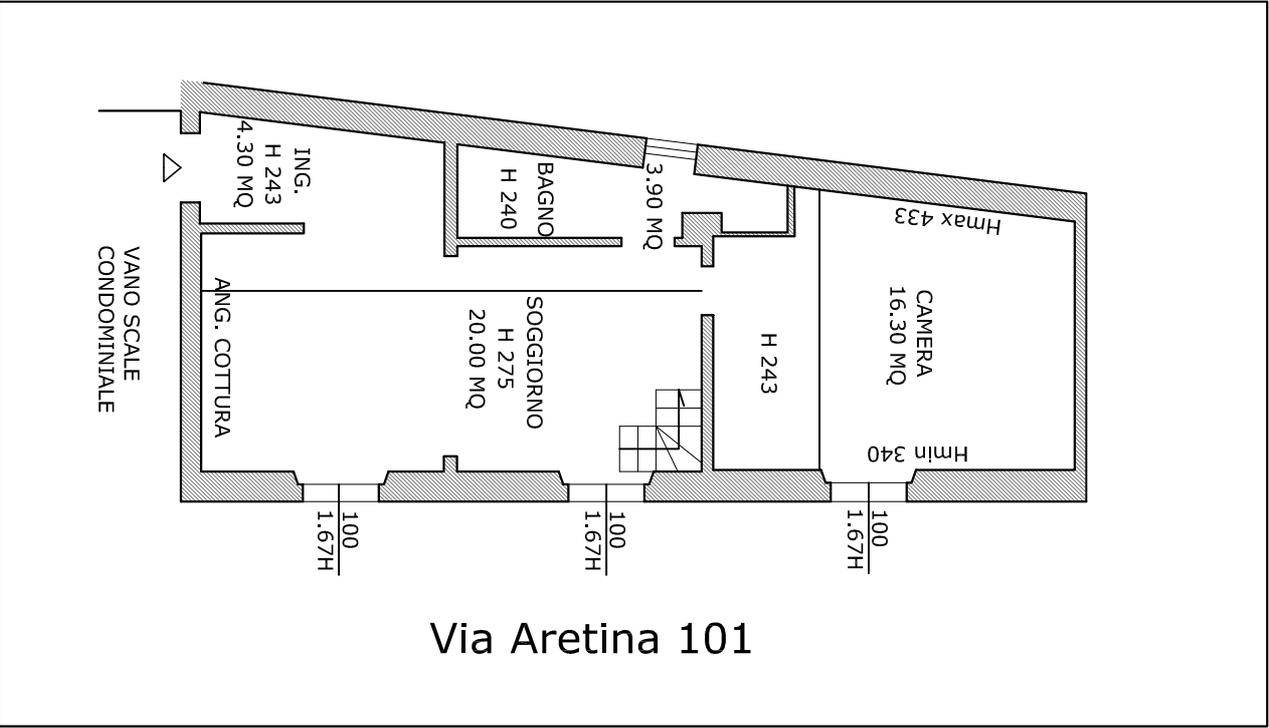
**Si precisa che non essendo materia tecnica, si ritiene opportuno approfondire e verificare i dati tramite notaio, viste anche i vari aggiornamenti in materia fiscale.**

Firenze, 10 Marzo 2024

**Il CTU**

**Arch. Isabella Busoni**

PIANO PRIMO



PIANO SOFFITTA

