

TRIBUNALE DI FIRENZE



Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

E.I. R.G. n. 167/2022

Ill.mo Sig.G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO

Prossima udienza 23/03/2023 ore 9.45

Indice

1. Identificazione dei beni	6
- Confini e dati catastali dell'u.i. di civile abitazione	6
- Corrispondenza con descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	8
- Corrispondenza dei luoghi con planimetria depositata in catasto.....	8
2. Estremi Atto di Pignoramento	8
3. Estremi Atto di Provenienza	9
4. Descrizione dei beni	10
5. Possesso dei beni	14
6. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
7. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente	15
8. Importo spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	16
9. Situazione edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	17
- regolarità urbanistica-edilizia e catastale.....	18
10. Valutazione dei beni	21
- Valore di mercato	24
11. Prezzo a base d'asta	24
12. Pignoramento di quota	25
9 bis. Regime impositivo della vendita	25

ESPERTO NOMINATO

La sottoscritta Dott.ssa arch. Maddalena Scopece, con studio in Firenze (FI), Via Alberto Franchetti, 6, iscritta all'Ordine Architetti P.P.C. di Firenze, n. A/5068, e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n° 6439, Certificatore immobiliare in conformità alla norma UNI 11558:2014 in qualità di "Valutatore Immobiliare", nominata in data 05/10/2022 nella Esecuzione Immobiliare intestata, accettava l'incarico con Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico depositata in data 05/10/2022.

Con l'accettazione dell'incarico conferito venivano posti alla CTU i seguenti quesiti:

"Provveda l'esperto a:

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

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

3 - indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

- 5 - provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.
- Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;
 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 6 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.);
- 7 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 8 - indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9 - verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della

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

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

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

12 - precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

13 - effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

14 - L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); - gli

avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

- effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T. - presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

§

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione contenuta nel fascicolo ex art. 567 c.p.c, e con l'acquisizione di quella relativa ai beni oggetto del pignoramento, verificando l'esatta rispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'Atto di Pignoramento e con la Relazione Notarile Sostitutiva, confrontandoli con i dati contenuti nell'atto di acquisito in data 18/11/2022 e con la documentazione catastale acquisita dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Catastali e Servizi Ipotecari.

- In data 21/10/2022 inviavo alla parte esecutata, per mezzo di lettera raccomandata A/R, l'avviso di inizio operazioni peritali ed il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal G.E, invitando il debitore a consentire la visita dei beni oggetto di

pignoramento.

- In data 18/11/2022, alle ore 09,30 mi sono recata presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario Sig. [REDACTED]. Sul posto era presente l'esecutato, il sig. [REDACTED] in quella sede ho effettuato le prime verifiche accertando lo stato di uso e manutenzione del compendio immobiliare.

In data 18/11/2022 sono stati compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare.

In data 22/11/2022 ho effettuato un secondo sopralluogo per le misurazioni planimetriche di verifica, le fotografie, del suddetto bene immobile. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale.

Si allegano le copie delle comunicazioni inviate e ricevute, oltre che dei verbali relativi ai sopralluoghi eseguiti (Allegato1).

In data 22/11/2022 è stata effettuata la verifica di conformità edilizio-urbanistica attraverso la visura dei titoli edilizi relativi l'unità immobiliare in oggetto, depositati presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Signa (FI).

Successivamente si procedeva all'individuazione della destinazione urbanistica ed eventuali vincoli ricadenti sulla zona ove è ubicato l'immobile pignorato.

In data 20 febbraio

Effettuati i suddetti necessari accertamenti, la sottoscritta C.T.U. redige la presente

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DEI DATI CATASTALI

Il bene della presente relazione è costituito da unico lotto e consiste nella piena proprietà di unità immobiliare su tre livelli (T-1° e 2°) ad uso civile abitazione ubicato nel Comune di Signa (FI) località San Mauro, in via del Vecchio Ponte, n.1.

Identificazione catastale:

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze Territorio il bene risulta identificato come segue:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SIGNA (FI)								
<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Z.C</u>	<u>Cat</u>	<u>Classe</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup. Cat.</u>	<u>R.Cat.</u>
11	348	502	-	F/3	-	-	-	-

Via del Vecchio Ponte n. 1, p. T-1-2¹

(unità in corso di costruzione senza rendita catastale)²

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. FI0230736 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 9993.1/2008)

In precedenza il fabbricato da cui deriva la porzione oggetto di pignoramento era così censito:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SIGNA (FI)								
<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Z.C</u>	<u>Cat</u>	<u>Classe</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup. Cat.</u>	<u>R.Cat.</u>
11	348		-	A/4	3	5 VANI	=	Euro 271,14

Indirizzo: VIA DEL VECCHIO PONTE n. 1 Piano T-1 - 2

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2002 Pratica n. 454757 in atti dal 10/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66973.1/2002)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:

L'unità pignorata confina con via del Vecchio Ponte, via delle Molina, Condominio Vecchio Ponte, proprietà società [REDACTED] srl, salvo altri.

Ai fini della continuità catastale si precisa che la descritta consistenza immobiliare deriva da porzione dell'originaria unità immobiliare già distinta al C.E.U. del Comune di Signa in Fig. 11 dal Mapp. 348.

Intestati:

1)- [REDACTED] nata a TROPEA (VV) il 15/06/1975, c.f.

[REDACTED] Proprieta' ½

¹ Cfr. All. "2-A" visura catastale catasto fabbricati del Comune di Signa, foglio di mappa 11, particella 348, sub. 502; All. 2-C" estratto di mappa catastale

² Il comma 2 dell'art. 3 del D.M. n. 28/98, prevede che "Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso", anche le tipologie di immobili sotto elencate, al fine di poterli identificare in caso di atti traslativi e/o costitutivi di diritti reali:

a) "Fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione" - (categorie F/3 – F/4)

Le categorie fittizie (tipo F), sono state istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 e disciplinate dalle Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, n. 1/T dell'8 maggio 2009 dell'Agenzia del Territorio e n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell'Agenzia delle Entrate.

2) - ██████████ nato a INCISA IN VAL D ARNO (FI) il 21/06/1960 c.f.

██████████ (1) Proprieta' ½

Corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato:

Gli attuali dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nel pignoramento e lo identificano in maniera univoca.

Gli esecutati corrispondono con gli intestatari catastali.

Corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto:

La planimetria depositata al Catasto Urbano non rappresenta la consistenza attuale ma corrisponde alla planimetria di impianto del 24/11/1939.

L'unità immobiliare in oggetto è individuata attraverso l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni derivati dal frazionamento di cui alla VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. FI0230736 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 9993.1/2008).

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di Pignoramento Immobili derivante da Atto giudiziario del 12/05/2022 (Numero di repertorio ██████████) notificato da UNEP C/O TRIBUNALE FIRENZE codice fiscale 80016650485, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17.06.2022, presentazione n. 4, Registro Generale n. 27042, Registro Particolare n. 19502.

A favore:

- PRISMA SPV SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263 per il diritto di PROPRIETA' Per La quota di 1/1 dei beni pignorati.

Contro:

1- ██████████ nato a Incisa In Val d'Arno (FI) il 21/06/1960

c.f. ██████████ – diritto di proprietà per la quota di ½

2- DI ██████████ nata a TROPEA (VV) il 15/06/1975,

c.f. ██████████ – per il diritto di proprietà per la quota di ½

Gravante sui beni:

unità negoziale 1

Immobile 1 - Comune Signa (FI), catasto fabbricati foglio 11, particella 348, subalterno 502, natura F/3 – Unità in corso di costruzione – via del Vecchio Ponte, 1.

I dati sopra riportati corrispondono a quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella relativa Trascrizione.

I beni pignorati risultano dunque univocamente determinati.

3. ATTO DI PROVENIENZA

Agli esecutati Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Signa nel foglio 11 particella 348 subalterno 502 categoria F/3 e precedentemente identificata da foglio 11 particella 348 categoria A/4, classe 3, vani 5 rendita catastale Euro 271,14, è pervenuta per atto di compravendita del 15 luglio 2008 numero di repertorio [REDACTED] notaio D'Ambrosi Francesco sede Prato trascritto il 22 luglio 2008 numeri 30516/19799 da potere di [REDACTED] S.R.L. Sede Campi Bisenzio (FI) codice fiscale 05429950487, registrato a Prato il 21/07/2008 n. 10267 Serie 1T.

Alla società LE [REDACTED] L., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Signa foglio 11 particella 348 è pervenuta per atto di compravendita del 17 luglio 2007 numero di repertorio [REDACTED], notaio Bon Giampaolo Sede Poggio a Caiano (PO) trascritto il 19 luglio 2007 nn. 35247/19440 da potere di [REDACTED] nata il 12/07/1952 a Petilia Policastro (KR) codice fiscale [REDACTED].

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Signa foglio 11 particella 348 è pervenuta per atto di compravendita del 22 ottobre 91 repertorio numero 28. [REDACTED] notaio Paolo Nencioni di Firenze, trascritto il 20 novembre 1991 NN. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a Signa il 26 dicembre 1934, [REDACTED] nata a Signa il 29 Aprile 1957, [REDACTED] nata a Firenze il 12 Aprile 1959.

Si precisa che la descrizione dell'immobile all'interno dell'atto di compravendita, non corrisponde alla consistenza attuale. Nella vendita è stato trasferito un edificio non ultimato (categoria F/3) per il quale si è reso necessario l'accatastamento ai fini di una cessione allo stato ancora grezzo.

A tal proposito si segnala quanto dichiarato dalla parte alienante società [REDACTED] S.R.L., nell'atto di compravendita³ del 15 luglio 2008 numero di repertorio [REDACTED] notaio D'Ambrosi Francesco sede Prato trascritto il 22 luglio 2008 numeri 30.516/19.799

³ All. n. 8 Compravendita

“La consistenza immobiliare suddescritta si intende trasferita: a corpo e non per distinta di vani,.....”

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, costituisce porzione di un fabbricato terra tetto diviso in due unità abitative, posto nel Comune di Signa (FI), località san Mauro in Via del Vecchio Ponte n. 1.

Il contesto è prevalentemente residenziale, distante circa 4 km dal centro di Signa e 15 km dalla città di Firenze. Nelle vicinanze a circa 200/300 mt, sono reperibili i servizi principali (bar, tabacchi, ufficio postale, farmacia, ristorazione, scuola primaria di primo grado ecc.) con buona reperibilità di parcheggio; non risulta invece servito nelle immediate vicinanze da mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, come sopra già relazionato, è collocato in angolo tra via del Vecchio Ponte e Via delle Molina e si erige su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), con tetto a unica falda inclinata e manto di copertura in laterizio (tipo coppi e tegole).

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore giallo, la struttura portante è in muratura.



Foto 1 – Veduta dell’immobile Via del Vecchio Ponte, n. 1



Foto 2 - foto aerea con individuazione dell'immobile

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di porzione di fabbricato d'angolo tipologia terratetto di n. 3 piani fuori terra destinato a civile abitazione composto da due unità immobiliari aventi accesso comune al piano terra tramite piccolo disimpegno a destra del quale si accede alla rampa di scale esclusiva che collega i due piani dell'abitazione, dove al piano primo vi è una cameretta, un ripostiglio sopra scala e un disimpegno mentre al piano secondo vi sono la cucina-pranzo-soggiorno, un disimpegno, un bagno e una camera con guardaroba. Si precisa che al piano secondo sono stati realizzati abusivamente un camino in muratura, un soppalco in legno di larghezza di mt 2,00 ca, posto sopra la rampa di scale ed parzialmente sul soggiorno-pranzo e sul disimpegno, infine in porzione del disimpegno è stato ricavato un ripostiglio. Altro soppalco è stato realizzato sopra il guardaroba posto nella camera. I suddetti due soppalchi, sono raggiungibili tramite scala in legno posta nel disimpegno. Al livello del piano soppalco, sono state create nei due tramezzi che delimitano trasversalmente il disimpegno, due aperture al fine di poter accedere ai due rispettivi soppalchi. Tutti gli ambienti compreso il bagno sono finestrati e ben illuminati ed hanno affaccio sulla strada.

E' compresa nella consistenza la quota proporzionale di spettanza del disimpegno di ingresso al piano terra che è a comune con l'altra porzione di fabbricato individuate come per legge, consuetudine e destinazione.

Descrizione struttura materiali e finiture del bene immobile pignorato:

la struttura portante è in muratura, i solai sono in laterocemento. La copertura a unica falda ha struttura in travetti in ca, finita con getto di massetto, rete elettrosaldata, materiale isolante termico e manto di copertura manto in coppi e tegole. Nella falda sono presenti due finestre a filo con falda tipo velux. Le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco civile e tinteggiati colore chiaro. La pavimentazione è in gres porcellanato ad imitazione del cotto nel soggiorno-pranzo, nelle camere è in parquet, mentre nel bagno è in piastrelle ceramiche color verde e le pareti sono colore chiaro; il rivestimento della parete nell'angolo cottura è in piastrelle ceramiche colore chiaro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, e persiane.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari: w.c., lavabo, bidet e doccia con cabina.

Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate color giallo.

Stato di manutenzione:

L'appartamento oggetto di pignoramento ristrutturato nel 2008 è dotato di materiali di finitura di buona qualità e si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto di distribuzione idrotermosanitario alimentato con caldaia a metano con corpi radianti a colonna in alluminio bianchi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Di tutti i suddetti impianti non sono stati forniti i certificati di conformità.

Esposizione e orientamento:

Gli ambienti della abitazione sono ben orientati, dotati di ampia aerazione ed illuminazione naturale. Per quanto riguarda l'orientamento, il vano soggiorno- pranzo - zona cottura, ha le aperture su tre fronti del fabbricato, orientati a sud-ovest, mentre le camere al piano primo e secondo sono orientate a sud/est.

Consistenza:

La superficie calpestabile dell'immobile compresa la scala risulta di complessivi 71,53 m quadri netti così composti:

La superficie utile è Mq 62,53 (camere, soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, ecc.)

II. Tabella 1- Superfici

Piano	N.	Destinazione	Superficie calpestabile netta mq	altezza	Totale Superficie netta mq
1°	1	cameretta	11.89	2.70	
	2	disimpegno	2.49	2.70	
	3	ripostiglio	1.42	2.50	
2°	4	Soggiorno- pranzo angolo cottura	17.42	h.m. 3.42	
	5	disimpegno	5.32		
	6	Scala PT-1-2	9.00		
	7	Camera con guardaroba	18.56 (13.56 + 5)	h.m. 3.42	
	8	Soppalco e scale in legno	<i>Manufatti abusivi – da demolire</i>		
9	w.c. doccia	5.43	h.m. 3.42		
Superfici utili calpestabili					71.53
Superfici murature esterne + tramezzi					16.60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					88.13

La superficie commerciale (SC) del bene, viene calcolata secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile (SCV)⁴ in linea con i criteri individuati dall’Agenzia del Territorio con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138,⁵ che per unità immobiliare assume “metro quadrato di superficie catastale “ quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Dati regolamento urbanistico Comunale

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Signa l’immobile di cui fa parte il bene è inserito tra gli “edifici definiti dall’art. 38/C NTA⁶ e cioè tra quegli edifici di

⁴ Secondo la norma UNI 10750 (Agenzie Immobiliari requisiti del servizio) che trova fondamento nella Uni En Iso 9000 (servizi di gestione per la qualità) - SCV: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici di pareti divisorie interne e perimetrali, (sino a max 50 cm), il 50% delle superfici delle pareti confinanti (fino a mx 25 cm) e comprendono le superfici coperte e le superfici (ponderate) delle pertinenze per cantine etc e delle terrazze al 25% e giardini di ville e villini al 10% fino alla superficie dei vani principali e del 2% l’area eccedente , etc.

⁵ [Decreto presidente della repubblica 23/03/1998 n. 138](#)

⁶ Art 38/ C Edifici di interesse ambientale: Sono edifici di formazione storica presenti al catasto leopoldino e/o all'impianto, sia in forma aggregata che in forma isolata. Comprendono inoltre gli edifici di origine rurale, che pur non condividendo tutti i caratteri del tessuto in cui sono ora inseriti, sono ormai parte integrante di esso. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

particolare interesse ambientale che costituiscono in larga misura i tessuti consolidati, o edifici realizzati nei tessuti storici, in epoca successiva alla loro formazione, che presentano caratteri, allineamenti, volumi compatibili congrui con il loro contesto”, in zona omogenea B-di completamento sottozona B3 – “a tessuto non compatto con scarso ordine” (art. 40 NTA) e l’area in cui esso ricade non risulta sottoposta a vincoli sovraordinati.

5. STATO DI POSSESSO

Come risulta dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Signa il 22.11.2022 ed allegato alla presente relazione, nell’u.i. pignorata risiedono la signora [REDACTED] [REDACTED] eseguita e famiglia.⁷ Le unità immobiliari verranno quindi stimate come libere.

Locazioni:

Allo stato attuale l’immobile pignorato è abitato dalla legittima proprietaria e la sua famiglia.

6. FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sulla base degli atti di causa, delle risultanze delle visure catastali ed ipotecarie e delle indagini compiute dalla scrivente presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze ed il Tribunale di Firenze, la sottoscritta C.T.U. espone che alla data del 22-02-2023 non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.

conservativo, ristrutturazione edilizia R1 e R2 (con esclusione dell’incremento di superficie e/o del volume), adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche. Per togliere eventuali superfetazioni legittime o legittimate è ammessa per esse anche la ristrutturazione edilizia R5 a condizione che sia raggiunto un soddisfacente rapporto del nuovo volume coll’edificio di interesse ambientale. Sono consentiti frazionamenti su parere favorevole della C.E.C e, in aree sottoposte a vincolo, della Commissione Edilizia per il Paesaggio. Sono inoltre consentiti limitati aumenti di SUL, senza aumenti di volume, anche realizzando all’interno “strutture verticali e orizzontali”, al fine di recupero di immobili in stato di degrado, quando si dimostri che ciò non compromette il valore storico-architettonico dell’edificio, su parere favorevole della CEP e CEC, nonché siano ricavati vani con requisiti di qualità (salubrità, funzionalità, comfort) anche oltre a quanto obbligatorio per legge in materia di abitabilità. 17. In riferimento alle definizioni contenute nell’art. 16 delle presenti Norme sono ammesse le seguenti categorie d’uso: residenziale categoria 1, turistico ricettiva sottocategorie 4.01 e 4.02, commerciali 3.02.02 e 3.02.03, direzionali categoria 5 e di servizio sottocategorie 6.03, 6.04 e 6.05, 8 limitatamente alle attività agrituristiche ai sensi delle norme vigenti in materia. 18. Per il cambio di destinazione d’uso deve essere verificato che le opere previste per ottenere la funzionalità delle attività siano compatibili col rispetto delle caratteristiche architettoniche. Inoltre, devono essere conservati i caratteri dei prospetti originali principali posti lungo pubbliche vie o spazi pubblici. D) Edifici realizzati in epoca recente.

⁷ certificato contestuale allegato n. 6.

I beni pignorati verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni inerenti, nulla escluso od eccettuato. Allo stato attuale i beni in oggetto sono di assoluta ed esclusiva proprietà degli esecutati [REDACTED] e Di Stefano Grazia meglio sopra generalizzati, liberi da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, privilegi fiscali, vincoli ed oneri che ne potessero diminuire il pregio o la disponibilità.

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: no
- Debiti per spese condominiali: no
- Atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: No
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: No
- Altri pesi o limitazioni d'uso: No

I beni in oggetto non sono gravati da servitù.

Vincoli normativi, edificatori, storici , artistici, paesaggistici:

Dalle indagini effettuate, l'area su cui insistono gli immobili pignorati non risulta sottoposta a vincoli.

7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA.

Ipoteca volontaria Iscrizione NN. 30517/6335 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15 luglio 2008 numero di repertorio [REDACTED] notaio D'Ambrosi Francesco sede Prato - Capitale Euro 230.000,00, totale Euro 345.000,00 durata 30 anni.

Gravante sui beni:

Immobile censito Comune di Signa al Foglio 11 particella 348 Sub. 502, con unità precedentemente identificata da foglio 11 particella 348.

a favore:

Unicredit banca Spa sede Bologna codice fiscale 12931320159 (domicilio ipotecario eletto in Firenze (FI) via Brunelleschi 11, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED] nato il 21 giugno 1960 a incisa in Val d'Arno Firenze [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- [REDACTED] nata il 15 giugno 1975 a Tropea (VV) codice fiscale [REDACTED]; per il diritto di proprietà per la quota di ½

Trascrizione Nn. 27042/19502 Del17/06/2022 nascente da **verbale di pignoramento** immobili del 12 maggio 2022 numero di repertorio [REDACTED] emesso da UNEP C/O tribunale di Firenze sede Firenze

Gravante sui beni:

Immobile censito Comune di Signa al Foglio 11 particella 348 Sub. 502, con unità precedentemente identificata da foglio 11 particella 348.

a favore di PRISMA SPV SRL sede Roma codice fiscale 05028250263 codice fiscale 0502825263 via Carucci 131 Roma, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] nato il 21 giugno 1960 a incisa in Val d'Arno Firenze [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di ½

[REDACTED] nata il 15 giugno 1975 a Tropea (VV) codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di ½

Oneri di cancellazione a carico della procedura

Annotamento per Cancellazione di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario:

- Tassa Ipotecaria€. 35,00

Annotamento per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento immobiliare:

- Imposta Ipotecaria.....€. 200,00

- Bolli.....€. 59,00

-Tassa Ipotecaria.....€. 35,00

Totale..... €. 294,00

8 . INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, non risulta interessato da alcuna attività gestorea condominiale e tantomeno necessita della nomina di un amministratore, non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione.

9 . CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Situazione edilizia-urbanistica

Sulla base delle risultanze dello stato dei luoghi di cui ai sopralluoghi effettuati e degli accertamenti svolti dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici del Comune di Signa e dell’Agenzia delle Entrate è emerso quanto segue⁸:

- 1) i beni in oggetto costituiscono porzioni di fabbricato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967;
- 2) In data 10 luglio 1967 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. **1046/67** per lavori di ristrutturazione del fabbricato;
- 3) in data 10/08/2007 per modifiche eseguite in corso d'opera in difformità dalla suddetta Licenza Edilizia n. n. 1046/67, viene presentata Attestazione di Conformità ai sensi dell’art 140 della L.R. 1/05 , registrata al n. **57** P.G. del 10 agosto 2007, Busta n. **65/07-556/06**; contemporaneamente veniva presentata DIA a variante per l’esecuzione di modifiche interne e opere di adeguamento e ristrutturazione con frazionamento in due u.i. con accessi separati ma con un disimpegno di ingresso comune dalla strada;
- 4) in data 09/08/2010, con prot. n. 15908, è stata presentata istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria, Busta **2010/0313**, per opere interne eseguite in difformità rispetto alla pratica edilizia n. 57 del 10/08/2007 (busta 65/07 – 556/2006).

A seguito della suddetta istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria, Busta **2010/0313**, il Comune di Signa ha determinato la sanzione amministrativa ex art. 140, comma 6, L.R.1/2005 e s.m.e.i. di euro 516,00 (cinquecentosedici/00) ed in data 29/03/2011 la inviava ai titolari dell’abuso a mezzo raccomandata A/R.

Ad oggi la suddetta sanzione amministrativa non risulta sia stata pagata.

Conformità urbanistica

Lo stato rilevato del bene non risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla sopra richiamata istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria prot. n. 15908 Busta 2010/0313 del 09/08/2010 (istanza che non è mai stata definita), pertanto in relazione a quanto sopra esposto e sino a qui emerso, la sottoscritta C.T.U.

DICHIARA

che quanto oggetto della presente perizia NON E’ CONFORME per i seguenti motivi:

⁸ Cfr. All.” 3” pratiche edilizie relative al bene in oggetto rinvenute presso il Comune di Signa

- a) – non risulta definito il suddetto procedimento amministrativo riferito all'istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria prot. n. 15908 Busta 2010/0313 del 09/08/2010, cui si era giunti nel 2011 alla definizione della sanzione amministrativa di € 516,00, di cui all'allora art. 140 LR 1/2055 smi, ad oggi abrogata e sostituita con LR 65/2014 smi,,;

Sono presenti al piano secondo dell'abitazione le seguenti ulteriori opere abusive:

- b) un camino in muratura nella cucina-soggiorno, un ripostiglio nel disimpegno, un soppalco in legno sovrastante la cabina armadio nella camera ed una scala in legno nel disimpegno a servizio dei soppalchi, apertura nei due tramezzi al livello dei soppalchi.
- c) un soppalco in legno con affaccio sul soggiorno-pranzo e sovrastante il disimpegno, avente altezza inferiore all'altezza minima di ml 2.40 come prevista dalla normativa igienicosanitaria del regolamento tecnico comunale (Art. 56 comma 4 REC);

Regolarizzazione urbanistica

La Legge Regionale n. 65/2014 consente, tramite l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, di regolarizzare l'immobile quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda riconducendolo alla conformità urbanistica, previo il pagamento a titolo di sanzione amministrativa di una somma, determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00.

In base a quanto sopra, il soppalco descritto al punto c) non è sanabile pertanto dovrà essere eliminato prima di poter procedere con la sanatoria.

Si può procedere alla sanatoria dell'immobile secondo quanto dichiarato nell'istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria prot. n. 15908 Busta 2010/0313 del 09/08/2010, di cui al punto a), attraverso la preventiva eliminazione di tutte le opere abusive di cui ai punti b) e c), quindi premesso che:

- 1) la pratica in oggetto era arrivata quasi alla definizione, nel senso che per quel procedimento amministrativo si era giunti nel 2011 alla definizione della sanzione amministrativa di € 516,00, di cui all'allora art. 140 LR 1/2055 smi, ad oggi abrogata e sostituita con LR 65/204 smi,
- 2) la doppia conformità delle opere abusive, richiesta all'art. 140 LR 1/2005 ed oggi art. 209 LR 65/2014 smi, non risulta compromessa poichè gli strumenti urbanistici ad oggi

vigenti rimangono gli stessi nei due momenti di conformità richiesti: sia al momento dell'abuso che al deposito dell'istanza nonché al momento del rilascio (che potrebbe essere OGGI),

3) la norma regionale relativa alla definizione della sanzione è stata abrogata e sostituita dall'art. 209 LR 65/2014 smi nel dettaglio, e che gli importi minimi della sanzione ad oggi sono di € 1.000,00, come anche prevista nell'allegato alla DCC n. 14 del 11/03/2019 avente ad oggetto: " Modifica e criteri per la determinazione della sanzioni amministrative previste dalla LRT in materia Governo del territorio di cui alla Precedente DCC 81 del 30/11/2009";

Tutto ciò premesso

la sanatoria è rilasciabile, previo conguaglio pagamento della sanzione minima prevista ad oggi che è pari a 1.000,00 €. A tal fine si rende necessaria una richiesta da parte dell'interessato di **“richiesta di definizione della pratica”** da inoltrare via Pec al Comune e al responsabile di questo settore.

Se si intende sanare le opere di cui al punto b), queste dovranno essere preventivamente regolarizzate con una ulteriore istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014 smi..

in questo caso i costi per sanatoria e ripristino dovrebbero corrispondere a:

- sanzione amministrativa che per quanto confermato informalmente dal tecnico comunale, corrisponde a circa 1.000,00 € oltre diritti di istruttoria pari a 76,00 €
- le spese tecniche sono stimabili forfettariamente in Euro 1.800,00 (compresa IVA e oneri previdenziali di legge) senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica di sanatoria potrà accertare le reali ricadute sull'immobile.
- i costi per la rimessa in pristino⁹ di demolizione¹⁰ oggi stimabili, per ricondurre l'immobile allo stato autorizzabile¹¹, sono quantificabili in circa € 1.000,00 (IVA compresa), senza poter escludere tuttavia a seguito di indagini specifiche in loco, anche costi significativamente diversi.

⁹ I costi necessari per i ripristini sono desunti da pubblicazioni di settore (Bollettino Ingegneri) e confrontati con analisi di mercato, considerato che quando, come in questo caso, i lavori contemplano più attività per lo svolgimento di un processo edilizio il costo risente di una maggiore incidenza della mano d'opera.

¹⁰ Smontaggio completo del soppalco realizzato con solaio in legno costituito da correnti e tavolato in legno nonché i necessari ripristini murari e la tinteggiatura, compreso lo scaricamento nel cantiere del materiale di risulta, il successivo trasporto a discarica autorizzata ed oneri, nonché ogni altro onere per dare l'opera compiuta ed a regola d'arte; a forfait € 1.000,00 (IVA compresa);

¹¹ Cfr all.3

Si precisa inoltre che il responsabile è stato contattato dalla referente dell'ufficio tributi (██████████) a riguardo delle richieste inoltrate in merito all'art. 1 co.336 L.311/2004¹²,

In conclusione, si conferma che ad eccezione del soppalco in legno nel soggiorno e disimpegno, la sanatoria è rilasciabile, previo conguaglio pagamento della sanzione minima prevista ad oggi.

Conformità catastale

Da controlli effettuati, gli immobili risultano in categoria fittizia F/3.

Come riferito nel capitolo 1, nel 2008 il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto nel 2008 fu accatastato "provvisoriamente" in categoria fittizia F/3¹³, con presentazione dell'elaborato planimetrico e individuazione dei subalterni derivati dal frazionamento¹⁴.

Per la regolarizzazione catastale si presenta l'obbligo di aggiornamento catastale, che dovrà essere effettuata contestualmente alla regolarizzazione urbanistica.

Al fine di procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in oggetto si dovrà procedere alla redazione e presentazione all'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, di pratica Docfa, con causale "VARIAZIONE ED ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO", aggiornando l'elenco subalterni e indicando la destinazione delle unità immobiliari mantenendo lo stesso identificativo.

Le spese tecniche e diritti amministrativi si stimano forfettariamente in Euro 1.300,00 (compresa IVA e oneri previdenziali).

¹² Con riferimento al punto 1.2 della Circolare N. 27/E dell'Agenzia delle Entrate¹² 336. I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate, la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

¹³ VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. FI0230736 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 9993.1/2008)

¹⁴ Cfr all. 2d – 2e

10 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Metodo di stima

La stima del valore viene effettuata con il metodo del confronto del mercato conosciuto con il termine MCA, acronimo derivato dall'inglese Market Comparison Approach, che consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con immobili simili posti nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto della stima, opportunamente individuati mediante analisi delle variabili che influenzano l'attuale mercato immobiliare. Il mercato Immobiliare è suddiviso in segmenti che hanno ciascuno proprie dinamiche. Nel caso in esame i segmenti d'interesse sono quelli dei fabbricati e dei terreni. Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecno-borsa:

- Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri identificano all'interno del segmento gli immobili con caratteristiche comuni e all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.
- Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili.
- Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione¹⁵, il tipo di contratto¹⁶, la destinazione¹⁷, la tipologia immobiliare¹⁸, la tipologia edilizia¹⁹, la dimensione²⁰, i caratteri della domanda e dell'offerta²¹, la forma di mercato²², il livello del prezzo ²³ e il numero degli scambi.”

¹⁵ **Localizzazione:** identifica geograficamente e economicamente la collocazione del bene per la sua rendita fondiaria

¹⁶ **Tipo di contratto:** giuridicamente il contratto è un rapporto volto a costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico – economico (ad esempio i contratti tipici di Cv di affitto etc)

¹⁷ **Destinazione:** per l'uso a cui è destinato il bene che può essere abitativo, commerciale, industriale etc.

¹⁸ **Tipologia immobiliare:** se si tratta di terreni, fabbricati, appartamenti, mansarde etc e se il bene è usato, nuovo, in proprietà esclusiva o in complesso condominiale etc

¹⁹ **Tipologia edilizia:** se edificio monopiano o multipiano, se a schiera, se capannone etc.

²⁰ **Dimensione:** se piccolo, medio, grande a cui corrispondono sul lato della domanda differenti modelli di consumo e di reddito

²¹ **Caratteri della domanda e dell'offerta:** per identificare e indicare quali sono i soggetti che operano in quel mercato come operano e quali sono le interrelazioni tra l'offerta e la domanda

²² **Forma di mercato:** per identificare il grado di competizione esistente tra domanda e offerta che influenza il prezzo (monopolio con molti offerenti e richiedenti, o oligopolio con molti richiedenti ma alla fine pochi offerenti, monopolio bilaterale, con un solo offerente e un solo richiedente e immobile unico)

²³ **Livello del prezzo di mercato:** rappresentato dal prezzo medio o canone medio dell'immobile in quel segmento e sono riferiti abitualmente all'unità del mq, e di cui si possono calcolare su base ciclica le tendenze in aumento o diminuzione

E' quindi possibile determinare il prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato.

Nella pratica degli affari il prezzo unitario medio indica il prezzo corrisposto per ogni unità della caratteristica immobiliare considerata; solitamente questa caratteristica è rappresentata dalla consistenza dell'immobile misurata variamente (superficie commerciale, vano, ecc.).

Il prezzo unitario medio di una caratteristica è da intendersi al lordo dell'effetto delle altre caratteristiche diverse da quella alla quale è riferito; per questo è da considerare una misura grezza ai fini della valutazione immobiliare. È dunque necessaria l'individuazione del prezzo marginale di ogni singola peculiarità qualitativa (caratteristica estrinseca e intrinseca) manutentiva etc, e quantitativa del bene (se presente o assente la detta caratteristica) oltre all'elemento essenziale della caratteristica superficiaria (superfici misurate principali, e accessorie, esterne e interne etc) per attribuire le variazioni in aumento o diminuzione al bene oggetto di stima.

Tutto quanto premesso, seguendo i criteri di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, ho provveduto ad effettuare ricerche di immobili simili (per caratteristiche, collocazione e zona socio-economica) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello attuale (circa un anno e mezzo) così da ottenere parametri di confronto certi. A seguito delle suddette ricerche, nella zona d'interesse (Comune di Signa loc. San Mauro) e per un lasso temporale ragionevolmente utile non è stato possibile rilevare compravendite recenti di immobili simili utilmente comparabili.

Sono stati inoltre ricercati nella zona, beni oggetto di esecuzione forzata ma la ricerca sul sito delle Aste pubbliche "<https://www.portaleaste.com/>" non ha restituito dati utili relativi a immobili simili e limitrofi ai beni in oggetto. Nella ricerca di immobili in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato, consultando gli annunci di vendita pubblicati on-line di accreditate agenzie immobiliari di zona, ho reperito i seguenti comparabili, compatibili con l'unità in oggetto, e precisamente:

- 1) Immobile sito in comune di Signa (FI), via Vecchio Ponte, n. 4 vani, 70 mq., primo piano senza ascensore, stato di manutenzione ottimo, richiesta dell'agenzia immobiliare (Homepal srl Codice ann. 289535) € 230.000, €/mq. 3.285,00;
- 2) Immobile sito in Comune di Signa (FI), via San Mauro 5, n. 3 locali, 70 mq., primo piano senza ascensore con accesso dal piano terra, stato di manutenzione ottimo (di recente

costruzione), richiesta dell'agenzia immobiliare (M3 IMMOBILIARE DI MARTINI VANESSA Campi Bisenzio) € 219.000, €/mq. 3.128,00,00;

3) Immobile sito in Comune di Signa (FI), n. 3 vani, 75 mq., primo piano, stato di manutenzione ottimo (recentemente ristrutturato) richiesta dell'agenzia immobiliare (Fra-Mo Immobiliare Signa) € 229.000, €/mq. 3.050,00.

I suddetti comparabili presi a riferimento, sono limitrofi a quello in esame ed hanno caratteristiche equivalenti ad esso. Il loro valore unitario medio è di €/mq 3.150,00, trattandosi di un prezzo tratto da offerte commerciali, si dovrà prudenzialmente ridurre del 5% per ottenere il più probabile valore di compravendita pari a €/mq. 3.000,00.

Dalla consultazione dei dati di mercato rilevati, per la zona d'interesse, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti valori:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: FIRENZE
Comune: SIGNA
Fascia/zona: Suburbana/S. MAURO A SIGNA - S. PIERO A PONTI - S. DONNINO
Codice zona: E3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2400	L	5,7	8,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2000	L	5,8	7,7	N
Box	Normale	1000	1350	L	4,6	6,2	N
Ville e Villini	Normale	1700	2400	L	6,1	8,6	N

Come si evince dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori medi tabellati di compravendita per immobili simili (civili abitazioni) nella zona indagata "Provincia: Firenze – Comune: Signa – Fascia/zona: suburbana/San Mauro a Signa – Codice Zona "E3", oscillano da un minimo di €/mq. 1.600,00 ad un massimo di €/mq. 2.400,00.²⁴

²⁴ Le fonti di rilevazione per i valori Omi sono agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc.

Stima del più probabile valore di mercato del bene

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le parti comuni con l'altra u.i. che compone il fabbricato, ritengo di assumere per la stima del bene in oggetto il valore di € 2.500,00/mq quale più probabile valore unitario di mercato.

Tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all'immobile oggetto di stima, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 88,15 mq.

Determino il più probabile **valore di mercato** del bene come segue:

€/mq. 2.500,00 x mq. 88.15 = € 220.375,00 arrotondato a

€ 220.000,00 (diconsi euro duecentoventimila/00)

La valutazione dell'immobile è riferita alla data della presente perizia.

Si deve precisare che la superficie dei beni deve essere intesa solo come indicativa dell'ordine di grandezza della valutazione, in quanto il valore di mercato risultante è valore che il bene ha nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura.

E' compresa nella consistenza la quota proporzionale di spettanza delle parti comuni, individuate come per legge, consuetudine e destinazione.

11. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto degli importi identificati al paragrafo 10 che precede, nonché della necessità di ridurre lo stesso in virtù di un coefficiente stabilito nel -10%,²⁵ e di detrarre successivamente gli importi occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale del bene, il prezzo base d'asta del lotto è determinato come segue:

Abitazione via del Vecchio Ponte , 1 piani T-1-2 – Signa località San Mauro a Signa		
Valore di mercato	€	220.000,00
Detrazione percentuale tenuto conto dei meccanismi d'asta	€	-10%
Sub totale	€	198.000,00
Detrazione importi per regolarizzazione urbanistica e catastale spese tecniche – sanzioni amministrative	€	- 3.800,00
Costi di rimessa in pristino opere non sanabili		- 1.000,00
Detrazione importi per regolarizzazione catastale	€	- 1.300,00
Prezzo base d'asta	€	192.000,00

²⁵ Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dello stato di occupazione dei beni ed in particolare dell'attuale stato del mercato immobiliare di zona

Per quanto sopra il **prezzo base d'asta** dell'immobile è determinato in
€ 192.000,00 (diconsi euro Centonovantaduemila/00).

12. PRECISAZIONI IN BASE ALL'APPETIBILITÀ DEL BENE

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene, pertanto non si rilevano particolari condizioni per cui lo stesso possa risultare non appetibile sul mercato (fatta ovviamente eccezione per la persistente criticità del mercato immobiliare anche e soprattutto della zona di interesse). Considerando gli esecutati come privati cittadini il trasferimento è soggetto all'imposta del registro nella misura del 2% (se prima casa) del prezzo di aggiudicazione e imposte catastali e ipotecarie in misura fissa paria 50 € cadauna. E' necessario comunque alla data di trasferimento del bene verificare la permanenza di detti regimi impositivi.²⁶

La presente relazione, comprensiva di elenco allegati (oltre gli allegati stessi) è composta da n° 25 pagine.

Con osservanza.

Firenze, 22 febbraio 2023

L'esperto

Dott. arch. Maddalena Scopece

Allegati:

- 01: comunicazioni varie (non presente nella copia epurata)
- 02: documentazione catastale – visure e planimetrie catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico.
- 03: documentazione urbanistica – non presente nella copia epurata
- 04: planimetrie
- 05: rilievo fotografico
- 06: certificato contestuale– non presente nella copia epurata
- 07: aggiornamento ispezioni ipotecarie – non presente nella copia epurata
- 08: titolo di provenienza

²⁶ Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dello stato di occupazione dei beni ed in particolare dell'attuale stato del mercato immobiliare di zona.