

TRIBUNALE DI FIRENZE

**TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.SSA PRINCIPALE PASQUALINA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Proc. R.G. n°184/2017

Procedente:

Esecutato:

C.T.U. Arch. Marco Badi

Prima udienza del 21.06.2018 rinviata al **22.11.2018**



C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it



MEMBRO ASSOCIATO
ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -

5.CTU.E07.17.rg.184-17.relazione EPURATA



INDICE

1. 0.0.	INCARICO E ANAGRAFICA DELLE PARTI	pag. 3
2. 0.0.	QUESITI	pag. 3
3. 0.0.	RESOCONTO SINTETICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	pag. 7
4. 0.0.	RISPOSTA AI QUESITI	pag. 9
§.4.1.0.	Identificazione dei beni (quesito n.1)	pag. 9
§.4.1.1.	Confini	pag. 9
§.4.1.2.	Dati catastali	pag. 9
§.4.1.3.	Regolarità catastale e corrispondenza dei dati nell'atto di pignoramento	pag. 10
§.4.2.0.	Estremi dell'atto di pignoramento (quesito n.2)	pag. 10
§.4.3.0.	Estremi dell'atto di provenienza (quesito n.3)	pag. 10
§.4.4.0.	Ubicazione e descrizione dei beni (quesito n.4)	pag. 11
§.4.5.0.	Stato di possesso (quesito n.5)	pag. 16
§.4.6.0.	Esistenza di formalita', vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (quesito n.6)	pag. 16
§.4.7.0.	Esistenza di formalita' che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente (quesito n.7)	pag. 17
§.4.8.0.	Spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali (quesito n.8)	pag. 18
§.4.9.0.	Regolarita' edilizia e urbanistica dei beni (quesito n.9)	pag. 19
§.4.10.0.	Stima del valore di mercato (quesito n.10)	pag. 21
§.4.11.0.	Prezzo a base d'asta (quesito n.11)	pag. 28
§.4.12.0.	Appetibilità sul mercato e divisibilità (quesito n.12)	pag. 28
§.4.13.0.	Regime impositivo della vendita	pag. 28
§.4.14.0.	Riepilogo dei lotti per la vendita (quesito n.13-14)	pag. 28
5. 0.0.	CONCLUSIONI	pag. 28

ELENCO DEGLI ALLEGATI



1.0.0. INCARICO E ANAGRAFICA DELLE PARTI

Il sottoscritto architetto Marco Badi, con studio in Firenze, Via G.Rossini n.4, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n.5232 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6710, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 20.12.2017 dal Signor Giudice Dott.ssa Pasqualina Principale, ha prestato il giuramento di rito in data 27.12.2017 con incarico di rispondere ai Quesiti di cui al successivo punto 2.0.0.

E' stata concessa al C.T.U. proroga al 28.06.2018 per il deposito dell'elaborato peritale e rinviata udienza al 22.11.2018.

§

Dalla consultazione del fascicolo telematico in atti risulta la seguente anagrafica delle Parti:

- *Creditore procedente*

- [REDACTED]

- *Debitore esecutato*

- [REDACTED]

- *Creditori Intervenuti*

- [REDACTED]

2.0.0. QUESITI

Il Signor Giudice incaricava il C.T.U. di dare risposta con relazione scritta ai seguenti **quesiti**:

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

4/29

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



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, comma3, c.c. anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

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

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando

5/29

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



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 dichiari 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 di 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 di 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 del bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art.2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**



- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 n.1078;
- 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
- 13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
- 14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione in fogli staccati dall'elaborato** alla relazione:
 - una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. 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)."

3.0.0. RESOCONTO SINTETICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Vengono di seguito esposte in maniera schematica le attività svolte dal C.T.U. nell'espletamento dell'incarico:

- esame della documentazione depositata ex art.567, II co., c.p.c.;
- acquisizione della documentazione catastale degli immobili pignorati presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali; successiva verifica della regolarità catastale con asseverazione finale;
- comunicazione di inizio operazioni peritali, della data del sopralluogo e del successivo rinvio: lettera raccomandata a.r. all'esecutato (n.2) e mail pec al creditore precedente e al suo legale (**cf. Allegato "L"**), il tutto previo coordinamento con il custode giudiziario Is.Ve.G.;
- acquisizione del titolo di provenienza dei beni dal notaio rogante e verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare, dei vincoli e oneri giuridici gravanti su di essi;

7/29



- consultazione degli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale, verifica dell'esistenza di pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili pignorati, con estrazione della documentazione tecnica significativa; successiva verifica della regolarità urbanistico-edilizia con asseverazione finale;
- sopralluogo agli immobili: il C.T.U. accompagnato dal custode giudiziario Is.Ve.G. ha effettuato il sopralluogo in data 12.03.2018 alla seconda convocazione, senza necessità dell'accesso forzoso (il primo sopralluogo del 20.02.2018 non è stato compiuto per verificata assenza degli occupanti). Sono stati eseguiti sul posto, rilievo metrico, rilievo fotografico ed altri accertamenti occorrenti. Al termine delle due sessioni il C.T.U. ha redatto i relativi verbali sottoscritti anche dal custode giudiziario (**cf. Allegato "I"**);
- verifica delle generalità dell'esecutato e acquisizione del suo certificato di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Firenze;
- visura aggiornata delle formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare;
- verifica dell'eventuale esistenza di locazioni mediante la consultazione front office banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze;
- ricostruzione della situazione contabile condominiale dei beni pignorati con verifica dell'esistenza di debiti ed altri gravami, tramite contatti con l'Amministrazione Condominiale;
- stima del valore venale mediante ricerca di beni comparabili recentemente compravenduti (metodo MCA) con consultazione dei relativi atti e acquisizione di altri dati significativi desunti dal mercato immobiliare;
- valutazioni sull'appetibilità e divisibilità dei beni del lotto individuato;
- deposito telematico e cartaceo in Tribunale della presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio (copia completa e copia epurata dei dati sensibili);
- invio della Relazione medesima al debitore via pec al suo recapito di posta elettronica.



4.0.0. RISPOSTA AI QUESITI

Il C.T.U. esperiti gli accertamenti peritali, compresa la consultazione della Certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipo-catastale ventennale, redatta dal notaio [REDACTED] il 19.05.2017 versata in atti, espone nei seguenti paragrafi le risultanze emerse.

§.4.1.0. Identificazione dei beni (quesito n.1)

I beni pignorati, rappresentati catastalmente da due distinte unità, abitazione di tipo civile (A/2) e autorimessa (C/6), per caratteristiche possedute si ritiene conveniente ai fini della vendita giudiziaria raggrupparli nel **Lotto Unico** di seguito identificato:

"Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Firenze (FI), Via Antonio Ciseri n.32, al piano terzo di fabbricato residenziale in condominio, costituito da 4 vani utili oltre servizio, accessori e un locale autorimessa al piano seminterrato del medesimo fabbricato avente accesso dal civico n.34 di detta via."

§.4.1.1. Confini

Appartamento: vano scala condominiale, affacci liberi su due lati, s.s.a.

Autorimessa: resede condominiale su due lati, spazio coperto condominiale, s.s.a.

§.4.1.2. Dati catastali

Alla data del 17.01.2018 al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI), i beni descritti nell'atto di pignoramento sono giustamente intestati per la piena proprietà all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e sono censiti nella maniera seguente (cfr. Allegato "A"):

- **foglio 69, part.670, sub.46**, zona censuaria 3, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale mq.120, totale escluse aree scoperte mq.116, rendita Euro 695,93, Via Antonio Ciseri n.32, piano 3 (appartamento);
- **foglio 69, part.670, sub.23**, zona censuaria 3, cat. C/6, classe 8, consistenza mq.21, sup. catastale totale mq.25, rendita Euro 191,97, Via Antonio Ciseri n.34, piano S1 (autorimessa);



Le planimetrie catastali, ultime in atti, sono state presentate rispettivamente il 20.07.1989, prot. n.60158 con denuncia di variazione per frazionamento (appartamento) e il 16.03.1989, prot. n.47855 con denuncia di variazione per variazione toponomastica e migliore rappresentazione grafica (autorimessa).

Le predette planimetrie sono le medesime allegate all'atto di provenienza.

Ai fini della continuità catastale, si evidenzia che l'attuale identificativo dell'appartamento al sub.46 deriva dall'originaria unità già rappresentata al sub.13.

§.4.1.3. Regolarità catastale e corrispondenza dei dati nell'atto di pignoramento

Dalle visure catastali estratte, i beni oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati, i dati identificativi e l'intestazione catastale corrispondono a quelli indicati nel Pignoramento e consentono la loro univoca individuazione.

Le citate planimetrie catastali sono globalmente conformi allo stato attuale rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo e sono pertanto regolari, con la precisazione di quanto segue:

- nell'appartamento, è presente sulla terrazza un piccolo locale delimitato da pannelli di materiale vario realizzato in abuso ma non legittimabile urbanisticamente e pertanto da rimuovere;
- nell'autorimessa, l'avvenuta tamponatura di una porta di accesso verso lo spazio coperto condominiale non è una variazione che richiede l'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

§.4.2.0. Estremi dell'atto di pignoramento (quesito n.2)

L'atto di pignoramento gravante gli immobili in esecuzione per l'intera quota di piena proprietà, è stato trascritto a Firenze in data 04.05.2017 al n.12174 di reg. part. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

nascente da atto giudiziario - ufficiali giudiziari Corte d'Appello di Firenze, del 03.04.2017, rep. n.3838/2017.

§.4.3.0. Estremi dell'atto di provenienza (quesito n.3)

I beni pignorati risultano di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED] per essere ad esso pervenuti nello stato civile libero, in forza di:

10/29

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



- atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 14.06.2004, rep. n.44529/8310, trascritto a Firenze il 17.06.2004 al n.13864 di reg. part., per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] e il signor [REDACTED] (cfr. Allegato "B").

- alla parte alienante pervenne in virtù di atto di cessione ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 15.03.1990, rep. n.54881/10996, trascritto a Firenze il 12.04.1990 al n.7027 di reg. part., [REDACTED]

§.4.4.0. Ubicazione e descrizione dei beni (quesito n.4)

I beni saranno di seguito descritti ed illustrati nelle loro principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate dal C.T.U. nel corso del sopralluogo, con il supporto della documentazione fotografica (cfr. Allegato "C").

Contesto

L'appartamento e l'autorimessa sono ubicati in un fabbricato residenziale condominiale costruito nei primi anni '60 nell'ambito di un programma di fabbricazione comprendente altri fabbricati di edilizia residenziale pubblica [REDACTED] tra i quali uno gemello posto al suo fianco.

Il fabbricato si affaccia su Via Ciseri (già Via Palazzo dei Diavoli n.216) ed è dotato di vari accessi condominiali, uno pedonale al civico n.32 e carrabile al civico n.34 per l'autorimessa oggetto di pignoramento (foto n.1-2).

I beni sono ubicati nel quartiere dell'Isolotto che si trova alla periferia sud-occidentale di Firenze in prossimità della riva sinistra dell'Arno, poco distante dal tessuto storico consolidato della città. La zona in questione è costituita prevalentemente da edifici pluripiano isolati e in linea all'incirca coevi a quello oggetto di valutazione dotati di spazi pertinenziali condominiali. Sono presenti nell'intorno, aree a verde pubblico importanti quali in primis il parco delle Cascine al di là del fiume, il parco sul lungarno, il parco di Villa Vogel e vari servizi territoriali,



compresi due centri commerciali (il più vicino dista circa 300 ml.), impianti sportivi, circoli ricreativi, plessi scolastici, chiesa.

Vicino al fabbricato passa la linea autobus, ma la zona è servita anche da importanti infrastrutture: la nuova tramvia (linea 1), collegamenti all'ingresso della S.G.C. Pisa-Livorno, all'autostrada A1, all'autostrada A11 e all'aeroporto cittadino.

La strada su cui si affaccia il fabbricato è scarsamente trafficata e i lati della carreggiata sono destinati alla sosta non a pagamento dei veicoli, pertanto non si rilevano problematiche sostanziali per il parcheggio da parte dei residenti.

L'edificio è di tipologia a torre di impostazione architettonica semplice e lineare sia in pianta che in alzato e si compone di sei piani fuori terra destinati ad unità residenziali e piano seminterrato che ospita le autorimesse e cantine private, oltre locali tecnici e spazi comuni.

Le autorimesse private poste lungo i lati del fabbricato, come quella oggetto di pignoramento, hanno accesso diretto da resede condominiale perimetrale asfaltato (foto n.3) che si raccorda al piano strada con rampe poste sugli accessi carrabili, dotati di cancello automatico.

Il lotto è delimitato sul perimetro da recinzione metallica e rete plastificata.

Il portone d'ingresso principale a comune è posto al piano terra rialzato sotto un portico pilotis delimitato da ringhiera metallica, collegato al sottostante piano strada da scala che si diparte dal cancelletto d'ingresso.

L'impianto planimetrico si articola attorno all'elemento centrale di distribuzione a comune che comprende il vano scala e l'ascensore. Ogni piano (piano tipo) si compone di quattro unità immobiliari.

Il fabbricato ha struttura a pilastri e travi in cemento armato e solai in laterizio armato compreso quello della copertura piana, mentre i muri perimetrali e i tramezzi interni sono in laterizio.

Le facciate sono finite ad intonaco civile tinteggiato color giallo ocra con travi marcapiano di color cemento. I parapetti delle terrazze sono in metallo con traversi in tavolato di legno. Le aperture esterne sono protette da avvolgibili in pvc.



Internamente, il disimpegno condominiale ai piani ha pareti finite ad intonaco civile tinteggiato color bianco, pavimento in marmo alla "palladiana" (foto n.4), mentre il vano scala ha gradini in travertino e parapetto in ringhiera metallica.

Appartamento e autorimessa: descrizione tecnica, consistenza, finiture, impianti

• appartamento

- l'unità abitativa è posta al piano terzo a sinistra sul retro per chi guarda la facciata del fabbricato dalla via, contraddistinta dal numero interno 14, e si compone di cucina abitabile collegata ad una veranda (foto n.5), ampio soggiorno (foto n.6), due camere da letto doppie (foto n.7-8), un bagno con finestra (foto n.9) oltre ingresso (foto n.10), disimpegno notte (foto n.11), ripostiglio, terrazzo (foto n.12) dove alla sua estremità è stato ricavato il piccolo locale con pannellatura (foto n.13).

I vani principali sono tutti orientati a sud mentre il bagno si affaccia sul lato ovest. Pertanto il bene gode di una buona esposizione e luminosità.

Il bagno è dotato di lavabo, wc e bidet in ceramica bianca oltre un box doccia idromassaggio sopra il quale è celato da pannellatura un boiler di accumulo.

La veranda (foto n.14) è chiusa con infisso in alluminio anodizzato e vetro semplice ed è utilizzata come accessorio lavanderia con pilozzo in ceramica e lavatrice, inoltre ospita una caldaia murale a tiraggio forzato alimentata a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria installata nel 2004 (non essendo stato fornito il libretto d'impianto, trattasi di informazione resa dagli occupanti).

Il terrazzo è direttamente accessibile sia dal soggiorno che dalle due camere da letto.

Dati metrici

- superficie calpestabile: totale mq.97,12ca., di cui vano cucina mq.11,65ca., soggiorno mq.22,50ca., camere da letto rispettivamente mq.16,80ca. e mq.17,60ca.;

- altre superfici: veranda mq.2,93ca., terrazzo mq.11,80ca.

- altezza interna netta: ml.2,98ca.

Finiture

Le finiture sono di livello normale per la categoria

13/29

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



dell'appartamento:

- le pareti e i soffitti sono finiti ad intonaco civile tintecciato, ad esclusione delle parti interessate dai rivestimenti in piastrelle di ceramica della cucina (beige chiaro) e del bagno (celeste sfumato h = ml.1,75ca.).
- i pavimenti non sono omogenei ma di vari materiali e colori, in cucina e nella veranda si ha piastrelle di ceramica smaltata cm.40x40 beige chiaro, nel soggiorno, ingresso e disimpegno notte in parquet legno naturale montato a spina pesce, nelle camere, nel ripostiglio e nella terrazza piastrelle di graniglia cm.25x25 tonalità marrone/beige, nel bagno piastrelle di ceramica cm.33x33 della tonalità celeste come il rivestimento; le soglie esterne sono in travertino;
- gli imbotti delle aperture esterne sono in legno e travertino;

Infissi

- le aperture esterne hanno infissi in legno verniciato trasparente esternamente e bianco internamente con vetro semplice, le porte interne sono in legno con ante verniciate di bianco;
- il portoncino d'ingresso è una porta di sicurezza ad un'anta in legno verniciato trasparente.

Impianti

- il fabbricato ha un impianto termico centralizzato condominiale a gas metano alimentato dalla rete urbana (locale tecnico posto sul retro al piano seminterrato), i radiatori dell'appartamento sono in ghisa e dotati di valvole termostatiche; il contatore divisionale è incassato a parete sul pianerottolo condominiale a destra per chi guarda la porta d'ingresso dell'appartamento; è presente impianto di climatizzazione inverter marca Mitsubishi con unità esterna posta sul terrazzo e split interni.
- l'impianto elettrico, allacciato alla rete urbana, è realizzato sotto traccia con prese e interruttori di comando in scatole da incasso dotate di placca serie residenziale; il quadro elettrico generale comprendente interruttori linee è ubicato nell'ingresso a sinistra per chi guarda la porta di accesso; il contatore divisionale è ubicato al piano seminterrato;
- l'approvvigionamento idrico è da acquedotto comunale con contatore divisionale al piano seminterrato;
- la fossa biologica che serve l'appartamento è ubicata sul resede

14/29

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



sinistro del fabbricato per chi guarda dalla strada in prossimità dell'autorimessa pignorata ed è allacciata alla rete fognante.

• autorimessa

L'autorimessa è posta al piano seminterrato in posizione d'angolo, sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla strada, contraddistinta dal numero interno 14, ed è la prima che si incontra entrando dal cancello carrabile (foto n.15-16-17).

Dati metrici

- superficie calpestabile: totale mq.20,47ca.
- altezza interna netta: ml.2,76ca.

Finiture

- Le pareti e il soffitto sono finiti ad intonaco civile tinteggiato;
- il pavimento è in battuta di cemento;

Infissi

L'unica apertura del locale è costituita dalla porta metallica carrabile a quattro ante ad apertura manuale.

Impianti

E' presente impianto elettrico realizzato in esterno con comando luce e presa;

Come visibile dalle foto, il rilievo è stato eseguito in presenza di ingombranti arredi e suppellettili ammassati nel locale.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione delle due unità oggetto di pignoramento nel complesso è da definirsi sufficiente considerando l'epoca costruttiva. Da una generale verifica a vista, risultano eseguiti solo parziali interventi di manutenzione nell'appartamento come la sostituzione di alcune finiture e il rinnovamento del bagno, tant'è che gran parte degli elementi e materiali appaiono quelli originari.

Per quanto concerne gli impianti, si ritiene necessario effettuare una completa revisione e riqualificazione degli stessi con relativo adeguamento alle normative vigenti.

Le parti condominiali da ricognizione esterna appaiono globalmente in sufficiente stato di manutenzione. Sono tuttavia previsti interventi di miglioria come si evince da delibere assembleari di cui al paragrafo §.4.8.0.

Tra gli interventi condominiali documentati a consuntivo si segnala



la recente riqualificazione della centrale termica.

§.4.5.0. Stato di possesso (quesito n.5)

L'appartamento pignorato è il luogo di residenza dell'esecutato come si evince oltre dagli atti di causa, anche dal certificato di residenza anagrafica ottenuto dal C.T.U. (cfr. Allegato "D"). Da visura all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati. Per quanto constatato durante il sopralluogo l'unità abitativa e l'autorimessa sono occupati dall'esecutato con la sua famiglia (la moglie [REDACTED] e la figlia minorenni). Il C.T.U. provvederà pertanto alla determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d'asta considerando il Lotto Unico giuridicamente libero.

§.4.6.0. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (quesito n.6)

1) In relazione al titolo di provenienza del 2004, ai rogiti del Notaio [REDACTED] si rimanda all'allegato atto e si riporta:

" ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI - Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze e le eventuali servitù attive o passive risultanti dai titoli di provenienza o dallo stato dei luoghi, nonché le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 c.c.

Al riguardo le parti fanno espresso riferimento a quanto contenuto nell'atto di cessione in proprietà ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 15 marzo 1990, come meglio in appresso indicato, che le parti intendono come qui richiamato.

La parte acquirente con la sottoscrizione del presente atto, dichiara di accettare il vigente regolamento di condominio e le connesse tabelle millesimali."

2) Dalla documentazione contabile ricevuta in data 24.04.2018 dall'Amministratore di condominio [REDACTED] alla data del 20.04.2018 vi è una posizione debitoria della proprietà esecutata [REDACTED] di Euro 14.771,88.

Per il protrarsi di tale posizione debitoria, il Condominio ha dato corso a procedura di decreto ingiuntivo e si è costituito nella presente esecuzione immobiliare come creditore intervenuto.



Al riguardo risulta:

- Ipoteca Giudiziale, iscritta il 27.06.2017, al n.4509 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale Ordinario di Firenze del 24.12.2016, rep. n.6256/2016, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] totale ipoteca Euro 10.000,00, di cui capitale Euro 5.943,08, per la piena proprietà degli immobili pignorati;

3) Resteranno a carico dell'acquirente, gli obblighi e relativi costi necessari a definire la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile come specificato al paragrafo §.4.9.0.

§.4.7.0. Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente (quesito n.7)

In merito a quanto attestato nella certificazione notarile in atti ex art.567 c.p.c., gravano sui beni pignorati, le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca Volontaria, iscritta il 17.06.2004, al n.5347 di reg. part.**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del notaio [REDACTED] del 14.06.2004, rep. n.44530/8311, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] totale ipoteca Euro 300.000,00, di cui capitale Euro 150.000,00, durata anni 30, per la piena proprietà;

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta il 04.03.2016 al n.1364 di reg. part.**, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 03.03.2016, rep. n.1707/4116 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] totale Euro 67.939,44, di cui capitale Euro 33.969,72;

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Pignoramento Immobiliare, trascritto il 04.05.2017 al n.12174 di reg. part.**, nascente da verbale di pignoramento immobili Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Firenze del 03.04.2017, rep. n.3838/2017 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà.

Si precisa che:

1) Dall'ispezione effettuata dal sottoscritto C.T.U. a nome

17/29

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



dell'esecutato [REDACTED] alla data del 14.06.2018 (cfr. **Allegato "E"**) risulta anche la seguente formalità:

- **Ipoteca Giudiziale, iscritta il 27.06.2017, al n.4509 di reg. part.**, derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale Ordinario di Firenze del 24.12.2016, rep. n.6256/2016, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] totale ipoteca Euro 10.000,00, di cui capitale Euro 5.943,08, per la piena proprietà degli immobili pignorati;

2) Per quanto riferito al C.T.U. all'inizio delle operazioni peritali dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, il **Pignoramento Immobiliare trascritto il 04.08.2011 al n.18823 di reg. part.**, nascente da verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Firenze del 16.06.2011, rep. n.8171/2011 contro [REDACTED] e riguardante i beni pignorati, è stato "archiviato" ma non è stato ancora "estinto".

§.4.8.0. Spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali (quesito n.8)

Dalla già menzionata documentazione contabile ricevuta dall'Amministratore di condominio [REDACTED] (cfr. **Allegato "F"**), risulta quanto segue:

- l'importo delle spese fisse per i beni [REDACTED] riportate nell'ultima gestione assommano a un preventivo di spesa annua di Euro 1.973,79;
- in merito alle spese deliberate ma ancora non scadute, da bilancio preventivo dei lavori "interventi sulle facciate" la quota [REDACTED] ammonta ad Euro 692,88;
- da prospetto riepilogativo, risulta che la posizione debitoria [REDACTED] di importo complessivo Euro 14.771,88, è così suddivisa: Euro 7.837,10 (decreto ingiuntivo rep. n.6256/2016), Euro 489,83 (spese iscrizione ipotecaria), Euro 5.001,40 (2° decreto ingiuntivo), Euro 750,67 (rate condominiali scadute successive al 2° decreto ingiuntivo), Euro 692,88 (rate lavori straordinari "interventi sulle facciate");
- "Millesimi" beni [REDACTED]:
 - tab. C - ascensore 49,50



- tab.PU - parti uguali 10,00 (comprende pulizia scale, illuminazione e fosse biologiche)
- tab.I - lavori 50,030 (comprende assicurazione fabbricato)
- tab.9 - parti uguali solo app. (comprende spese acqua eccedenza consumi divisionali) 10,00
- tab. H - riscaldamento 36,7109
- tab. H1 - consumo dei ripartitori 2149,00.

§.4.9.0.Regolarita' edilizia e urbanistica dei beni (quesito n.9)

Inquadramento urbanistico

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, il fabbricato in cui sono posti gli immobili pignorati ricade nell'"Ambito dell'insediamento recente (Zona B)" (art.68 N.T.A.).

La zona è classificata di pericolosità geologica media G2 e pericolosità idraulica elevata I3.

Pratiche edilizie e verifica di conformità

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi del Comune di Firenze, il primo atto autorizzativo dell'edificazione del fabbricato corrisponde al progetto n.71/1962 con Licenza Edilizia n.590 del 13.03.1962 rilasciata [REDACTED] a cui hanno fatto seguito due varianti, progetto n.1428/1962 e progetto n.354/1967 di cui invece non risultano licenze edilizie approvate. La richiesta di Permesso di Abitabilità del fabbricato in oggetto, prot. n.4721/1966, risulta "archiviata senza esito".

Si allega al riguardo la dichiarazione di non reperibilità delle suddette pratiche da parte del Responsabile A.P. Archivi, Collezioni Storiche e Sdiaf del Comune di Firenze, prot. n.198978 del 19.06.2018, rilasciata al sottoscritto C.T.U. **(cfr. Allegato "G1")**.

Successivamente, le pratiche edilizie che hanno riguardato l'appartamento e l'autorimessa pignorati sono le seguenti:

- Condono L.47/85, prot. del 25.03.1986, Posizione S/19481, Concessione Edilizia in Sanatoria n.6157/S del 01.12.1997, per la realizzazione nell'appartamento della veranda antistante la cucina a chiusura della terrazza, anno di ultimazione lavori dichiarato 1974, planimetria catastale allegata del 15.03.1986 **(cfr. Allegato**

19/29

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



“G2”);

- Condono L.47/85, prot. del 31.12.1986, Posizione S/41752, Concessione Edilizia in Sanatoria n.3831/S del 01.07.1996, per opera eseguita in assenza di licenza edilizia o concessione riguardante la costruzione dell'intero fabbricato. I Modelli 47/85 sono divisi per unità (appartamenti, autorimesse, parti comuni), comprese quelle pignorate. L'anno di ultimazione lavori è stato dichiarato il 1964 e le tavole di rilievo dello stato attuale sono dell'ottobre 1985. Si evidenzia che è stata allegata al fascicolo, determinazione dell'indennità risarcitoria definitiva ai sensi del D.M. 26/09/97 calcolata dall'Ufficio Condono Edilizio per le varie unità, e nello specifico per la proprietà [REDACTED], det. n.11854 e n.11848 senza data e firma, è pari ad Euro 3.836,31 (appartamento) ed Euro 1.058,23 (autorimessa) **(cfr. Allegato "G3")**;
- D.I.A., prot. del 07.09.1999, busta n.3662, per modifiche interne al piano seminterrato del fabbricato, che per l'autorimessa pignorata riguardava la tamponatura di una porta; seguiva comunicazione di esecuzione di varianti del 11.01.2000, con ultimazione delle opere dichiarata in data 17.02.2000, prot. n.7886 del 02.03.2000;

§

Dal confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici di progetto delle tre suddette pratiche, pur considerando alcune discordanze per inesattezze grafiche, si rileva una globale corrispondenza. La sola difformità sostanziale riguarda la realizzazione in abuso della chiusura con pannelli di porzione della terrazza dell'appartamento, come già menzionato.

Da colloquio avuto con il tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Firenze, [REDACTED] in data 17.04.2018, tale opera non è sanabile, trattandosi di aumento di s.u.l. e di volume con modifica di sagoma e prospetto, non consentiti dalle norme tecniche comunali.

Pertanto per ottenere la regolarità edilizio-urbanistica dell'appartamento sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi che consiste nella rimozione di tale pannellatura. Il costo complessivo è stimabile in Euro 500,00.

E' da precisare che l'accertamento riguarda il solo bene oggetto di



esecuzione con esclusione: a) delle parti comuni presenti nel fabbricato; b) di eventuali ulteriori oneri ed adempimenti occorrenti, al momento non rilevabili.

§.4.10.0. Stima del valore di mercato (quesito n.10)

Il procedimento applicato dallo scrivente C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato del bene *[Vm]* è il **Market Comparison Approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro *caratteristiche* tecnico - economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche significative degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai *prezzi marginali* delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

§

Il criterio di misura adottato nel rapporto di valutazione è la *superficie esterna lorda* (SEL) che si intende l'area di edificio o di unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1,50 dal piano pavimento (Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Per definizione, la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);



- eventuali cabine, centrali termiche, le sale, impianti interni e contigui all'edificio;

Mentre nella determinazione della superficie principale la SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

La superficie commerciale (SUC) corrisponde alla superficie principale lorda a cui è sommata la superficie ragguagliata delle parti secondarie attraverso l'applicazione di coefficienti di differenziazione.

Si precisa quanto segue:

- i coefficienti sono determinati soggettivamente dello scrivente C.T.U. in funzione delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e situazione giuridica del bene, pur tenendo conto dei parametri standard di riferimento;
- il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate e concluse le relative indagini (data di stesura della Relazione);
- trattasi di valore previsionale medio ordinario che può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e capacità contrattuale dei contraenti o dal prezzo desumibile da agenzie immobiliari, banca dati e pubblicazioni di settore, che si basano su più generiche quotazioni medie;
- non sono state rilevate dal C.T.U. particolari condizioni limitative e aggravanti dei beni che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione;
- la determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicitiva dei criteri di valutazione adottati in quanto la presente stima si intende comunque espressa **a corpo e non a misura.**

§

Dopo ampia ricerca ed analisi nel mercato immobiliare, il C.T.U. ha individuato due comparabile simili agli immobili oggetto di stima per tipologia, epoca costruttiva, destinazione, consistenza,



dotazioni, aspetti posizionali e locazionali. Le informazioni sinteticamente sono le seguenti:

- *Comparabile 1* - compravendita del 19.07.2017, rep. n.3822, notaio [REDACTED] appartamento in condominio al piano primo, cat. A/2, di quattro vani principali dotato di veranda e terrazzo, corredato al piano seminterrato di locale cantina e posto auto, prezzo dichiarato nella vendita Euro 205.000,00;
- *Comparabile 2* - compravendita del 17.05.2017, rep. n.3749, notaio [REDACTED] appartamento in condominio al piano primo, cat. A/2, di quattro vani principali dotato di terrazzo, corredato al piano interrato di locale cantina e posto auto, prezzo dichiarato nella vendita Euro 260.000,00;

Superficie commerciale del Lotto Unico:

Descrizione	Superficie lorda arrotondata mq.	coefficiente	Superficie commerciale mq.
appartamento	112,00	1	112,00
veranda	3,00	0,60	1,80
terrazzo	12,00	0,30	3,60
totale			117,40 per a.c. = 117,00
autorimessa	23,00	0,80	18,40 per a.c. = 18,00

Tabella dei Dati

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Compravendite rilevate sul mercato</i>		<i>Soggetto da stimare</i>
	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	
Prezzo totale PRZ (Euro)	205.000,00	260.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	11	13	0
Prezzo unitario (€/mq.) approssimato	1.934,00	2.524,00	Incognita
Superficie commerciale (SUC)	106,00	103,00	135,00
Superficie Principale SUP (mq.)	93,00	94,00	112,00
Superficie Balconi/Terrazze BAL (mq.)	14,00	6,00	12,00
Superficie Verande VER (mq.)	4,00	0,00	3,00
Superficie Cantine CAN (mq.)	2,60	4,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq.)	0,00	0,00	23,00
Superficie Posto Auto POA (mq.)	10,00	10,00	0,00
Servizi SER (n)	1	2	1

23/29

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



Livello piano LIV (n)	1	1	3
Stato Manutenzione STM (n)	1	3	1
Esposizione e vedute POS (n)	2	2	1

Analisi del Segmento di Mercato

<i>Indice e informazione</i>	<i>importo</i>
p(DAT) / PRZ (saggio variazione annuale dei prezzi) rivalutazione =	0,04
p(BAL) / p(SUP)	0,30
p(VER) / p(SUP)	0,60
p(CAN) / p(SUP)	0,25
p(BOX) / p(SUP)	0,80
p(POA) / p(SUP)	0,60
p(LIV)/PRZ	0,01
Costo servizio igienico a nuovo (Euro)	10.000,00
- vetustà media (anni)	10
- vita media (anni)	15
Costo intervento manutenzione (Euro/mq.)	270,00
p(POS)/PRZ	0,02

Analisi dei Prezzi Marginali

<i>Prezzo marginale</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>
Prezzo totale PRZ (Euro)	205.000,00	260.000,00
p(DAT) (Euro/mese)	-683,33	-866,67
Prezzo marginale Superficie Principale p(SUP) Euro/mq	1.986,43	1.986,43
Prezzo marginale Superficie Balcone p(BAL) Euro/mq.	595,93	595,93
Prezzo marginale Superficie Verande p(VER) Euro/mq.	1.191,86	1.191,86
Prezzo marginale Superficie Cantine p(CAN) Euro/mq.	496,61	496,61
Prezzo marginale Superficie Box p(BOX) Euro/mq.	1.589,15	1.589,15
Prezzo marginale Superficie Posto Auto p(POA) Euro/mq.	1.191,86	1.191,86
Prezzo marginale Superficie Esterna p(SUE) Euro/mq.	0,00	0,00
Prezzo marginale dei servizi igienici p(SER) Euro	3.333,33	3.333,33
Prezzo marginale del Livello di Piano p(LIV) Euro	2.050,00	2.600,00
Prezzo marginale Stato Manutenzione p(STM) Euro	25.110,00	25.380,00

24 / 29



Prezzo marginale Esposizione e Vedute p(POS) Euro 4.019,61 5.098,04

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2
PRZ (Euro)	205.000,00	260.000,00
DAT (Euro)	7.516,67	11.266,67
SUP (mq)	37.742,25	35.755,81
BAL (mq.)	-1.191,86	3.575,58
VER (mq.)	-1.191,86	3.575,58
CAN (mq.)	-1.291,18	-1.986,43
BOX (mq.)	36.550,39	36.550,39
POA (mq.)	-11.918,60	-11.918,60
SUE (mq.)	0,00	0,00
SER (n)	0,00	-3.333,33
LIV (n)	4.100,00	5.200,00
STM (n)	0,00	-50.760,00
POS (n)	-4.019,61	-5.098,04
Prezzi corretti (Euro)	271.296,19	282.827,62
Peso	60,00%	40,00%
Prezzo pesato	162.777,71	113.131,05
Verifica d% < 5	4,25%	VERIFICATO

Sintesi di stima

Valore Soggetto da stimare € 275.908,76
Arr.to in € 276.000,00

Test della Divergenza: In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò non sempre è riscontrato anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La divergenza assoluta d% si determina tra prezzo massimo (Pmax) e prezzo minimo (Pmin) con la seguente formula: $(P_{max} - P_{min} / P_{min}) \times 100$. In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 5%.

DATA (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura mese.

Superficie principale (SUP): E' la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura mq.

Superficie Balconi (BAL): E' una superficie secondaria esclusiva che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale applicando il relativo indice mercantile. Unità di misura mq.



Superficie Verande (VER): E' una superficie secondaria esclusiva che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale applicando il relativo indice mercantile. Unità di misura mq.

Superficie Cantine (CAN): E' una superficie secondaria esclusiva che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale applicando il relativo indice mercantile. Unità di misura mq.

Superficie Box auto (BOX): E' una superficie secondaria esclusiva che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale applicando il relativo indice mercantile. Unità di misura mq.

Superficie Posto auto (POA): E' una superficie secondaria esclusiva che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale applicando il relativo indice mercantile. Unità di misura mq.

Servizi igienici (SER): Il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione è a nuovo pari a 10.000 euro, la vita economica in media è posta pari a 15 anni, considerando l'età effettiva il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare.

Livello di piano (LIV): Il prezzo marginale è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo la posizione dell'immobile da valutare rispetto all'immobile di confronto.

Stato di manutenzione (STM): Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al mq. per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0= mediocre; 1= sufficiente; 2= discreto; 3= buono-ottimo.

Esposizione e vedute (POS): Il prezzo marginale è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo l'esposizione dell'immobile e il contesto in cui è inserito, da valutare rispetto all'immobile di confronto, considerando una scala da 1 (liv. più basso) a 3 (liv. più alto).

In conclusione il più probabile **valore di mercato [Vm]** del Lotto Unico (calcolato con MCA), alla data della stima è pari ad **Euro 276.000,00**.

Il valore unitario al mq. corrisponde pertanto a Euro 276.000,00:mq.135,00 = Euro 2.044,00/mq.

§

● Comparazione del valore ottenuto da MCA con valori desunti da agenzie immobiliari per tipologia di immobili simili in vendita nella zona, giugno 2018:

- Appartamento in condominio posto in Via Ciseri, p.t., superficie mq.160, 6 vani dotato di cantina, da ristrutturare, richiesta Euro 320.000,00, pari ad Euro 2.000,00/mq.

- Appartamento in condominio posto in Via Ciseri, p.t., superficie mq.140, 5 vani con ampia terrazza, da ristrutturare, richiesta Euro 285.000,00, pari ad Euro 2.035,00/mq. ca.

- Appartamento in piccolo condominio pressi Via Ciseri, p.2, superficie mq.90, 4 vani con posto auto e cantina, stato conservativo n.d., richiesta Euro 235.000,00, pari ad Euro 2.600,00/mq. ca.



- Comparazione del valore ottenuto da MCA con le quotazioni OMI della zona in questione:
 - Per le abitazioni civili, stato conservativo normale, da Euro 2.100,00/mq. ad Euro 2.600,00/mq.
 - Per i box, stato conservativo normale, da Euro 1.600,00/mq. ad Euro 2.400,00/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Semicentrale/ISOLOTTO

Codice zona: C15

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	2100	2600	L	7,7	9,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2350	L	6,4	8,9	N
Box	Normale	1600	2400	L	6,5	9,7	N

Effettuate le opportune valutazioni sulle caratteristiche del lotto in stima dal punto di vista giuridico-economico-tecnico, il C.T.U. ritiene congruo il valore proposto anche rispetto alle quotazioni OMI e agli annunci di vendita delle agenzie immobiliari.

§

In relazione alle difformità riscontrate, viene decurtato dal valore di mercato sopra determinato, il costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia.Euro 500,00

Pertanto il più probabile **valore di mercato [Vm]** all'attualità della piena proprietà del Lotto Unico (libero e urbanisticamente conforme) è pari a: $[Vm] - \text{costi di regolarizzazione}$

$$[Vm] = \text{Euro } 276.000,00 - \text{Euro } 500,00 = \underline{\underline{\text{Euro } 275.500,00}}$$

(Euro duecentosettantacinquemilacinquecento/00)



§.4.11.0. Prezzo a base d'asta (quesito n.11)

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, (quest'ultimi vincolati da tempi di pagamento più rapidi ed in genere caratterizzati da maggiore rigidità della procedura di trasferimento) ed infine degli adempimenti occorrenti, si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una **detrazione del 10%**.

Pertanto il **prezzo a base d'asta [Pa]** del Lotto Unico è pari a:

$$[Pa] = [VM] - 10\%$$

$[Pa] = \text{Euro } 275.500,00 - \text{Euro } 27.550,00 =$ $\text{Euro } 247.950,00 \text{ per a.c.} = \text{Euro } 248.000,00$ $(\text{Euro duecentoquarantotto mila/00})$
--

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene

§.4.12.0. Appetibilità sul mercato e divisibilità (quesito n.12)

L'appartamento in esecuzione allo stato di fatto appare appetibile in una vendita giudiziaria, ancor più se corredato dell'autorimessa privata come da Lotto Unico.

§.4.13.0. Regime impositivo della vendita

Considerando che i beni sono intestati all'esecutato come persona fisica e non come entità imprenditoriale, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro con possibilità di agevolazioni "prima casa". La vendita non dovrebbe essere soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

§.4.14.0. Riepilogo dei lotti per la vendita (quesito n.13-14)

Trattasi di Lotto Unico in riferimento al quale è stata prodotta dal C.T.U. una *tabella riepilogativa* per la vendita giudiziaria, (cfr. Allegato "H").

5.0.0. CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Marco Badi, rimette la



presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio oltre allegati, rimanendo comunque a disposizione dell'Illustrissimo Sig. Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Documentazione catastale "A" *
- Atto di provenienza "B"
- Documentazione fotografica "C" *
- Certificato di residenza anagrafica dell'esecutato "D"
- Visura ipotecaria aggiornata "E"
- Documentazione condominiale "F"
- Dichiarazione di non reperibilità pratiche edilizie, Concessioni edilizie in sanatoria (n.2) - "G1-G2-G3"
- Tabella riepilogativa del Lotto Unico "H"
- Verbali di sopralluogo "I"
- Comunicazioni alle Parti "L"

* allegati presenti nella versione epurata

Firenze lì, 26 giugno 2018

Il C.T.U.
Arch. Marco Badi

