

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari
PROC.N°322/2013
Giudice dr. Lucia Schiaretti

c/

Udienza di rinvio 14/04/2015

Ill.ma Sig.Giudice dr.Lucia Schiaretti

Premesso che

In data 17/03/2014 sono stato da Lei nominato CTU nella procedura in epigrafe e che in data 09/04/2014 ho prestato il giuramento di rito

1. Esaminati i documenti depositati ex art.567 c.p.c. e segnalato quelli mancanti o inidonei ed acquisito perché non allegata agli atti copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i,
2. Effettuata comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di raccomandata AR 14595245685-0 del 09/04/2014 al debitore all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile;
3. Avendo effettuato l'accesso agli immobili a seguito di avviso con raccomandata A.R. al seguente indirizzo Via Senese 70 del giorno del



sopralluogo previsto per il 24/04/2014 alle ore 9,00 poi rinviato al giorno 08/05/2014 stessa ora su richiesta del debitore;

4. Avendo consegnato al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice
5. Avendo ricevuto dal debitore richiesta di essere autorizzato ad abitare l'immobile ex art.560 c.p e dichiarando nel contempo che non avendo il debitore ostacolato le mie operazioni è opportuno mantenere il debitore nella detenzione dello immobile ed avendo depositato telematicamente in Cancelleria in data 06/06/2014 tale richiesta unitamente alla mia dichiarazione

Le rimetto

La seguente relazione in risposta ai quesiti che mi sono stati sottoposti in sede di giuramento.

1-IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 19/03/2013 i beni pignorati sono:

| Proprietà/Usufrutto | Quota | Identificazione catastale | | | | | |
|---------------------|-------|---------------------------|-------|--------|-----|-----|--------------|
| | | Comune | F.lio | P.Illa | Sub | Cat | Destinazione |
| [REDACTED] | 1/1 | Firenze | 119 | 115 | 506 | C6 | Box auto |
| [REDACTED] | 1/1 | Firenze | 131 | 20 | 4 | A3 | Abitazione |
| [REDACTED] | 1/1 | Firenze | 131 | 368 | 2 | C6 | Box auto |



| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

In data 24/04/2014 ho effettuato le visure storiche dei beni indicati nell'atto di pignoramento ed è risultato quanto segue:

| Comune | F.lio | P.Ila | Sub | Intestati | Quota | Titolo |
|---------|-------|-------|-----|-----------|-------|-----------------|
| Firenze | 119 | 115 | 506 | | 1/1 | Piena proprietà |
| Firenze | 131 | 20 | 4 | | 1/1 | Usufrutto |
| Firenze | 131 | 368 | 2 | | 1/1 | Usufrutto |

Perciò all'attualità le unità immobiliari intestate all'esecutato sono le seguenti:

| Comune | F.lio | P.Ila | Sub | Intestati | Quota | Titolo |
|---------|-------|-------|-----|-----------|-------|-----------------|
| Firenze | 119 | 115 | 506 | | 1/1 | Piena proprietà |
| Firenze | 131 | 20 | 4 | | 1/1 | Usufrutto |
| Firenze | 131 | 368 | 2 | | 1/1 | Usufrutto |

1.2-DATI CATASTALI

Secondo la visura catastale da me effettuata i dati sono i seguenti:

| TABELLA DATI CATASTALI | | | | | | | | |
|------------------------|---|------|-------|-----|------|------|--------|----------|
| LOTTO | 1 | F.io | P.Ila | Sub | Zona | Cat. | Cons. | Rendita |
| ABITAZIONE | | | | | C | | | |
| VIA SENESE | | 131 | 20 | 4 | 3 | A/3 | 7 vani | € 921,88 |



| | | | | | | | | |
|-------------------|-------------|------|-------|-----|------|------|-------|---------|
| 70 | | | | | | | | |
| LOTTO | 2 | F.io | P.IIa | Sub | Zona | Cat. | Cons. | Rendita |
| POSTO | | | | | C | | | |
| AUTO | VIA | 131 | 368 | 2 | 3 | C/6 | 12 mq | € 36,37 |
| SENESE | | | | | | | | |
| LOTTO | 3 | F.io | P.IIa | Sub | Zona | Cat. | Cons. | Rendita |
| BOX | AUTO | | | | C | | | |
| VIA | | 119 | 115 | 506 | 3 | C/6 | 8 mq | € 53,71 |
| CANTAGALLI | | | | | | | | |

1.3-CORRISPONDENZA CON I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

I dati catastali da me rilevati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad eccezione dell'indicazione toponomastica dell'abitazione che nell'atto è indicata al n.c. 88/R di via Senese anziché al n.c. 70 come risulta dalla visura catastale.

1.4-AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo da me effettuato in data 08/05/2014 risultano alcune piccole difformità per quanto riguarda le partizioni interne dell'abitazione posta in via Senese 70 piani 1° e sottotetto.

In data 04/06/2014 ho inviato telematicamente al G.E. richiesta di autorizzazione all'aggiornamento catastale e in data 11/06/2014 ho avuto telematicamente la risposta che rigettava la mia richiesta non essendo necessari gli aggiornamenti ai fini della vendita.

1.5-ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO



L'atto di pignoramento è stato depositato dalla
in data 19/04/2013 e registrato al n°322/2013 del R.G.

1.5.1-OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto dell'atto di pignoramento è il pagamento di € oltre
interessi ai tassi e dalle decorrenze indicati nel titolo esecutivo di cui al
decreto ingiuntivo n° del Tribunale di Arezzo Sezione staccata di
Montevarchi a favore della

1.5.2-COMPROPRIETARI

L'esecutato ha il pieno diritto d'usufrutto sull'immobile di via Senese 70 e
sul posto auto di Via Senese 88r oltre alla piena proprietà del box auto posto
in Via Cantagalli 4/f.

1.5.3-ALTRI DIRITTI REALI

Non sussistono altri diritti reali salvo una servità passiva sul posto auto per
per la presenza di lapidi d'ispezione e contatori in parete.

1.6-ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA ED ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

L'immobile posto in Via Senese 70, unitamente al posto auto, proviene per
atto Notaio Speranzini rep. e fascicolo : registrato a
Firenze Ag.Fi3 il giorno al n ; e trascritto alla Conservatoria in
data R.P. e R.G.

Con tale atto la sig.ra vendeva la nuda proprietà di tale
immobile alla Sig.ra e l'usufrutto vita
natural durante al sig.



Per quanto riguarda il box auto posto in Via Cantagalli esso proviene per l'intera proprietà all'esecutato dalla sig.ra [REDACTED] per atto notaio Speranzini del [REDACTED] Rep. [REDACTED], fasc. [REDACTED] trascritto a Firenze il [REDACTED] al R.P. [REDACTED] e R.G. [REDACTED].

2-SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

2.1-ABITAZIONE VIA SENESE

Con riferimento all'allegata planimetria catastale ed al rilievo fotografico all'appartamento posto in via Senese si accede dal n.c. 70 che da su un ampio resede condominiale ed esso si trova al piano primo della palazzina sulla destra (vedi foto n.1, 2 e 3).

Il portoncino d'ingresso è posto al piano rialzato (vedi foto 3) e con le scale di cui alle foto 4 e 5 si arriva all'ampio soggiorno ingresso (foto 6, 7 e 8).

Da questo con la scala di cui alla foto 6 si accede al piano sottotetto.

Per quanto riguarda la consistenza esso si compone di

1. Una zona ingresso di superficie netta mq.13,12 circa comprensiva del doppio volume (Foto 6, 8 e 9);
2. Una zona cucina pranzo di mq. 30,48 circa (Foto 7);
3. Un soggiorno di mq.40,79 con angolo caminetto (foto 17, 18 e 19);
4. Un disimpegno notte di mq. 2,66 foto 10;
5. Un servizio WC di mq. 1,12 vedi foto 11;
6. Una camera da letto di mq. 13,09 vedi foto 12,13 e 16;
7. Un antibagno e bagno completo di mq. 11,53 vedi foto 14 e 15;
8. Un balcone di mq. 3,52;



9. Un ampio soggiorno posto al piano sottotetto di mq.52,39 vedi foto 21, 22 e 24;
10. Una camera al piano sottotetto di mq.17,62 vedi foto n.22;
11. Una camera al piano sottotetto di mq. 13,65 vedi foto 29;
12. Una camera al piano sottotetto di mq. 14,35 vedi foto 23;
13. Un terrazzino incassato su cui affacciano le precedenti camere di mq. 10,30 vedi foto n.25, 31, 32 e 34;
14. N 2 bagni al piano sottotetto di mq.17,05 complessivi con finestra a tetto tipo velux vedi foto 27 e 28;
15. Un ripostiglio di mq. 2,97 al piano sottotetto;
16. Un abbaino d'accesso alla terrazza di mq. 5,07 vedi foto 36 e 37;
17. Una terrazza a tetto provvista di barbecue di mq. 38,84 vedi foto 36 e 37.

Il tutto per una superficie utile netta di:

1. Piano primo mq. 112,79 oltre a mq.3,52 di balcone;
2. Piano sottotetto mq.115,06 oltre a mq.10,30 di terrazzino incassato;
3. Una terrazza a tetto panoramica di mq. 38,84.

E lorda di mq.144, 93 al piano primo e mq.137,80 al piano sottotetto.

Le finiture dell'appartamento sono di ottimo livello: le scale sono rivestite in legno, la zona cucina pranzo ha pavimenti in ceramica, la zona soggiorno e la camera hanno pavimenti in parquet come pure tutto il piano sottotetto.

Gli infissi sono in legno e provvisti di vetrocamera.



L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia a gas e tutti gli impianti. Compreso quello elettrico sono a norma.

2.2-POSTO AUTO VIA SENESE

Il posto auto è adiacente alla palazzina destra del complesso come si vede dalla foto n.1.

2.3-BOX AUTO VIA CANTAGALLI

Al box auto si accede dal n.c,4/F di via Cantagalli attraverso una rampa di cui alla foto n.1 e 2 ed è rappresentato alla foto n.3 compreso le infiltrazioni che provengono dalla sovrastante terrazza di cui alla foto n.4.

Esso ha una superficie di mq.8 ed è in pessime condizioni.

3-STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

3.1-ABITAZIONE VIA SENESE

L'abitazione è nel possesso della nuda proprietà e dell'usufruttuario.

3.2-POSTO AUTO VIA SENESE

Il posto auto è nel possesso della nuda proprietà e dell'usufruttuario.

3.3-BOX AUTO VIA CANTAGALLI

Il box auto è nel possesso dell'esecutato.

3.1-TITOLO D'OCCUPAZIONE

3.1.1-ABITAZIONE VIA SENESE

L'esecutato occupa l'appartamento in forza del titolo di usufruttuario natural durante.

3.1.2-POSTO AUTO VIA SENESE



L'esecutato occupa il posto auto in forza del titolo di usufruttario natural durante.

3.1.3-BOX AUTO VIA CANTAGALLI

L'esecutato occupa il box auto in forza del titolo di proprietario.

3.2-CONTRATTI AVENTI DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEGLI STESSI

Non sussistono.

4-ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO

Sui beni oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità

| UNITA IMMOBILIARE:-Appartamento via Senese 70 | | | | | | |
|---|------------|-------|-------|----------------------|------------|------------|
| Conservatoria di :Firenze | | | | | | |
| Formalità | Data | Reg.G | Reg.P | Natura | A favore | Contro |
| Trascrizione | 01/01/2011 | | | Compravendita | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Iscrizione | | 7 | | Ipoteca volontaria a | ; | [REDACTED] |



| | | | | | | |
|------------|--|--|--|---|--|--|
| | | | | garanzia di mutuo di € di capitale e interessi | | |
| Iscrizione | | | | Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € di capitale e interessi | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- | | |



| | | | | | | |
|-------------|--|--|--|---|--|--|
| | | | | Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | | |
| Annotazione | | | | Retrizione di beni relativamente alla iscrizione R.G. R.P. | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da | | |



| | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|--|
| | | | | decreto ingiuntivo | | |
| Trascrizione | | | | Atto giudiziario- Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili | | |
| UNITA IMMOBILIARE--Posto auto Via Senese | | | | | | |
| Conservatoria di :Firenze | | | | | | |
| Trascrizione | | | | Compravendita | | |
| Iscrizione | | | | Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di € di | | |



| | | | | | | |
|------------|--|--|--|---|--|--|
| | | | | capitale e interessi | | |
| Iscrizione | | | | Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € di capitale e interessi | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da | | |



| | | | | | | |
|--------------|--|--|--|---|--|--|
| | | | | decreto ingiuntivo | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | | |
| Annotazione | | | | Retrizione di beni relativamente alla iscrizione R.G. e R.P. | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | | |
| Trascrizione | | | | Atto giudiziario- | | |





| | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|--|
| | | | | Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili | | |
| UNITA IMMOBILIARE:-Box Auto via Cantagalli | | | | | | |
| Conservatoria di :Firenze | | | | | | |
| Trascrizione | | | | Compravendita | | |
| Annotazione | | | | Scrittura privata con sottoscrizione autenticata | | |
| Trascrizione | | | | Compravendita | | |
| Trascrizione | | | | Scrittura privata con | | |



| | | | | | | |
|------------|--|--|--|---|--|--|
| | | | | sottoscrizione autenticata | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto | | |



| | | | | | | |
|--------------|--|--|--|---|--|---|
| | | | | ingiuntivo | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | |  |
| Trascrizione | | | | Atto giudiziario- Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili | |  |

In sostanza in capo all'esecutato restano le seguenti formalità riguardanti le unità immobiliari pignorate e più esattamente:

1. Usufrutto appartamento via Senese F.131 p.lla 20 sub 4
2. Usufrutto posto auto Via Senese F.131 p.lla 368 sub 2
3. Piena proprietà box auto Via Cantagalli F.119 p.lla 115 sub 506.

| UNITA IMMOBILIARE-Appartamento Via Senese | | | | | | |
|---|------|-------|-------|--|----------|---|
| Formalità | Data | Reg.G | Reg.P | Natura | A favore | Contro |
| Iscrizione | | | | Ipoteca volontaria a garanzia di | |  |



| | | | | | | |
|------------|--|--|--|---|--|--|
| | | | | mutuo di € di capitale e interessi | | |
| Iscrizione | | | | Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € di capitale e interessi | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Montevarchi per € | | |



| | | | | | | |
|------------|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Montevarchi per € capitale e € interessi | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Udine Capitale e interessi € | | |



| | | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
| Iscrizione | | | | Atto giudiziario- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Udine Capitale e interessi € | | |
| Trascrizione | | | | Atto giudiziario- Tribunale di Firenze Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili | | |



| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

4.1-DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI

Vedi precedente tabella.

4.2-DEBITI PER SPESE CONDOMINIALI EX ART.63 C.2 D.ATT.CC

Non sussistono.

4.3-ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA' O DIRITTI DI PRELAZIONE

Non risultano.

4.4-CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELLA EVENTUALE TRASCRIZIONE

Non sussistono.

4.5-ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO

Non risultano.

5-FORMALITA'CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE ED ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Vedi tabella delle formalità in capo all'esecutato.

6-REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1-LOTTO 1 ABITAZIONE VIA SENESE



L'appartamento fa parte di una palazzina costruita anteriormente al 1952 e la licenza originaria risulta non presente in archivio (probabilmente a causa dell'alluvione del 1966) e relativamente all'appartamento in questione sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

| Titolo | Data/Prot. | Richiedente | Oggetto |
|---------------------------------------|------------------------|-------------|---|
| Comunicazione ex art.26 L.47/85 | 15/03/1988 N.20254 | [REDACTED] | |
| Comunicazione ex art.26 L.47/85 | 13/05/1988 N.5293 | [REDACTED] | Opere in acciaio per la ristrutturazione dell'immobile- Modifica alla denuncia n.20254 del 15/3/1988 |
| Comunicazione ex art.26 L.47/85 | 13/12/1988 n.15732 | [REDACTED] | N°2 Finestre a tetto tipo Velux |
| Comunicazione ex art.26 L.47/85 | 20/12/1988 n.15789 | [REDACTED] | N°3 Finestre a tetto tipo Velux |
| Autorizzazione | 10/04/1992 N.307/92 | [REDACTED] | Realizzazione di tettoia a sbalzo per la protezione |



| | | | |
|--|--|--|--------------|
| | | | dell'accesso |
|--|--|--|--------------|

Sull'immobile di cui fa parte l'appartamento sussistono numerose richieste di condono ma che non interessano lo stesso e che sono intestate a persone diverse da quella che ha venduto l'appartamento all'esecutato.

6.2-POSTO AUTO VIA SENESE

Non è stato reperito alcun titolo.

6.3-BOX AUTO VIA CANTAGALLI

Il box auto è posto al piano seminterrato di un un immobile realizzato con Licenza Edilizia n.972 del 03/05/1963 e Concessione Edilizia a sanatoria n.1508 del 15/09/1993 e C.E. sanatoria n.443/98 del 04/05/1998.

6.1.-ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA' E COSTI DELLA STESSA

Sulla base dell'ispezione da me effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenze e della documentazione acquisita gli immobili pignorati sono regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

6.2-ESTREMI DELLA CONCESSIONE/LICENZA A EDIFICARE O DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Vedi tabelle paragrafo 6.1, 6.2 e 6.3.

7-VALORI DEGLI IMMOBILI NEL LORO STATO ATTUALE

7.1-VALORE DI MERCATO

7.1.1-LOTTO 1 ABITAZIONE VIA SENESE

Trattandosi, per quanto riguarda l'esecutato, di diritto d'usufrutto vita natural durante procederò alla determinazione del valore dell'intero e dal



quale deriverò il valore dell'usufrutto tenuto conto dell'età dell'usufruttuario.

Per la stima del bene procederò ad una stima sintetica per comparazione e a una stima analitica per capitalizzazione di reddito.

A questo scopo confronterò i dati rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al secondo semestre 2013 e a dati rilevati sul posto.

Riporto i dati dell'OMI per il secondo semestre 2013:

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Semicentrale/LE DUE STRADE - SAN GAGGIO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 5

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 | 2900 | 4300 | L | 8,5 | 12,6 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 2400 | 3600 | L | 7,7 | 11,5 | N |
| Box | NORMALE | 2000 | 3100 | L | 8,2 | 12,7 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 3500 | 5300 | L | 11,5 | 17,5 | N |

Tenuto conto che l'unità immobiliare in questione è parte di un edificio assimilabile alla categoria Ville e Villini assumerò prudenzialmente la media tra il valore massimo e quello minimo sicche si avrà:

| CONFRONTO E MEDIA VALORI OMI | | | |
|-------------------------------------|----------|----------|------------|
| | Max €/mq | Min €/mq | Media €/mq |
| Vendita | 5.300 | 3.500 | 4.400,00 |
| Affitto | 17,5 | 11,5 | 14,5 |
| Per l'affitto s'intendono €/mq/mese | | | |



Da indagini condotte sul posto presso diverse agenzie immobiliari è emerso quanto segue:

| Rilievamento Valori Agenzie | | |
|-----------------------------|----------|-----------|
| FONTI | Vendita | affitto |
| | €/mq | €/mq/mese |
| Immobiliare.it | 4.394 | |
| Mercato Imm app | 4.450 | 14,3 |
| Mercato Imm attico | 5.500 | |
| Osserv.Imm. | 4.550 | 14 |
| Borsino Imm. | 4.450 | 14 |
| media | 4.668,80 | 14,1 |

Come si può notare sia i valori OMI che quelli rilevati sono molto prossimi e perciò procedo ad una media tra gli stessi:

| CONFRONTO VALORI MEDI OMI E RILEVATI | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------------|
| | Vendita €/mq | Affitto €/mq/mese |
| Valori OMI | 4.400 | 14,5 |
| Valori Rilevati | 4.668,80 | 14,1 |
| MEDIA | 4.534,40 | 14,3 |

In definitiva assumerò i seguenti valori:

1. Per la vendita €/mq 4.500
2. Per l'affitto €/mq mese 14,00.

Per la definizione delle superfici ragguagliate utilizzerò i criteri di cui al DPR 138/1998 e più esattamente:

1. Per la vendita il 100% della superficie utile lorda (SUL) del piano primo oltre al 30% del balcone al piano primo ed al 50% della SUL del sottotetto assimilata a soffitta poiché non abitabile per insufficiente altezza oltre al 30% del balcone a piano sottotetto e del lastrico solare fino al 25mq ed al 10% dell'eccedente;



2. Con gli stessi criteri ma applicati alla superficie netta ai fini della stima a valori locativi

Secondo la seguente tabella:

| DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VENDITA | | | | | | | |
|---|--------|----------|-------------|-------|-------|-------------|------------|
| | SUL | Lastrico | Balco ne | 30% | 50% | Ecc.1 0% | Sup.Comm. |
| Superfici omogeneizzate piano primo | 144,93 | | 3,52 | 1,056 | | | 145,986 |
| Superfici omogeneizzate piano sottotetto | 115,06 | | | | 57,53 | | 57,53 |
| Superfici omogeneizzate balcone sottotetto | 10,3 | | | | | | |
| Superfici omogeneizzate lastrico solare | | 38,84 | | | | | |
| Totali balcone e lastrico | | 49,14 | 25 | | | 2,414 | 27,414 |
| TOTALE SUP COMM. PER LA VENDITA | | | | | | | 230,93 |
| DETERMINAZIONE SUPERFICIE LOCATIVA | | | | | | | |
| | SUN | Lastrico | Balco ne | 30% | 50% | Ecc.1 0% | Sup.Locat. |
| Superfici omogeneizzate piano primo | 112,79 | | 3,52 | 1,056 | | | 113,846 |
| Superfici omogeneizzate piano sottotetto | 115,06 | | | | 57,53 | | 57,53 |
| Superfici omogeneizzate balcone sottotetto | 10,3 | | | | | | |
| Superfici omogeneizzate lastrico solare | | 38,84 | | | | | |
| Totali balconi e lastrico | | 49,14 | 25 | | | 2,414 | 27,414 |
| TOTALE SUPERFICIE LOCATIVA | | | | | | | 198,79 |

Per quanto riguarda la determinazione del valore a capitalizzazione considero nelle spese:

- 6% per manutenzione
- 3% per amministrazione



- 6,5% per servizi
- 2,5% per sfitti ed inesigibilita'
- 1,5% per assicurazioni
- 2,5% per aliquota annua d'ammortamento
- 12,5% per tasse e imposte

per un totale del 34.50%.

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione esso oscilla tra il 2% ed il 6% ma in questo caso specifico e considerato il contesto e la qualità dell'immobile ritengo applicabile un saggio del 2,5%.

Con questi dati passo alla determinazione del valore ai fini della vendita che diviene:

Sup.Comm mq.230,93 x €/mq 4.500= € 1.039.185

Ed applicando il criterio a capitalizzazione di reddito si ha:

| VALORE A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO | | | | | |
|--------------------------------------|--------|--------------|---------------|-----------|------------------|
| | SUN | Affitto mese | Affitto annuo | 34,50% | Redd.annuo netto |
| Locazione | 198,79 | 2.783,06 | 33.396,72 | | |
| Spese | | | | 11.521,87 | 21.874,85 |
| Capitalizz.2,5% | | | | | 0,025 |
| Valore a capital. | | | | | 874.994,06 |

Procedo quindi a determinare la media tra i valori determinati con criteri diversi e si ha:

| COMPARAZIONE VALORI | |
|---------------------|--------------|
| Valore vendita | € 1.039.185 |
| Valore locativo | € 874.994,06 |
| Valore medio | € 957.089,53 |



In conclusione stimo il più probabile valore di mercato di detta unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in € 950.000,00.

Determinato così il valore di mercato della unità immobiliare passo a determinare il valore dell'usufrutto in capo all'esecutato.

| | |
|--|-----------|
| CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA' | |
| <i>Interesse Legale Vigente: 1,00%</i> | |
| Valore della Piena Proprietà € | 950000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> <i>Usufrutto Vitalizio</i> | Età: 70 |

| | | |
|------------------------------|--------------|--|
| <i>Usufrutto Vitalizio</i> | | |
| Valore della piena proprietà | € 950.000,00 | |
| Età dell'usufruttuario | 70 anni | |
| Tasso di interesse legale | 1,00% | |
| Coefficiente moltiplicatore | 40 | |
| Valore dell'usufrutto | € 380.000,00 | |
| Valore della nuda proprietà | € 570.000,00 | |

Conclusivamente stimo il più probabile valore di mercato dell'usufrutto vita natural durante dell'appartamento posto in Firenze Via Senese 70 piani 1° e sottotetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in € 380.000,00(diconsitrecentottantamilaeuro).

7.1.2-LOTTO 2 POSTO AUTO VIA SENESE

Tenuto conto che il posto auto, ancorchè catastalmente distinto, è di fatto una pertinenza dell'appartamento posto nella stessa via.



Tuttavia esso costituisce un cespite autonomo che può essere venduto separatamente dall'appartamento.

Inoltre, tenuto conto della servitù passiva che vi insiste e che ne limita l'uso, stimo sinteticamente il valore dello stesso in € 10.000 e per quanto riguarda l'usufrutto esso ha un valore di :

| | | |
|--|---------|----------|
| CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA' | | |
| <i>Interesse Legale Vigente: 1,00%</i> | | |
| Valore della Piena Proprietà € | | 10000,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> <i>Usufrutto Vitalizio</i> | Età: | 70 |
| <input type="checkbox"/> <i>Usufrutto a Termine</i> | Durata: | |

| | | |
|------------------------------|-------------|--|
| <i>Usufrutto Vitalizio</i> | | |
| Valore della piena proprietà | € 10.000,00 | |
| Età dell'usufruttuario | 70 anni | |
| Tasso di interesse legale | 1,00% | |
| Coefficiente moltiplicatore | 40 | |
| Valore dell'usufrutto | € 4.000,00 | |
| Valore della nuda proprietà | € 6.000,00 | |

Conclusivamente stimo il più probabile valore di mercato dell'usufrutto vita natural durante del posto auto in Firenze Via Senese 70 piani 1° e sottotetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in € 4.000,000(diconsiquattromilaeuro).

7.1.3-LOTTO 3 BOX AUTO VIA CANTAGALLI



Trattandosi, per quanto riguarda l'esecutato, di piena proprietà procederò alla determinazione del valore dell'intero e dal quale deriverò il valore dell'usufrutto tenuto conto dell'età dell'usufruttuario.

Per la stima del bene procederò ad una stima sintetica per comparazione e a una stima analitica per capitalizzazione di reddito.

A questo scopo confronterò i dati rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al secondo semestre 2013 e a dati rilevati sul posto.

Riporto i valori OMI per il secondo semestre 2013:

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Semicentrale/BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI

Codice di zona: C10

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|-----------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|------------------|



| | | | | | mese) | | |
|-------------------|---------|------|------|-----|-------|------|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 3100 | 4900 | L | 9,3 | 14,8 | N |
| Box | NORMALE | 2300 | 3500 | L€€ | 9,6 | 14,6 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 3700 | 5600 | L | 12,2 | 18,5 | N |

I valori medi rilevati in zona per box auto sono di €/mq 2.100 circa e per l'affitto di €/mq/mese 12,00.

Peraltro molto prossimi a quelli dell'osservatorio OMI.

Tuttavia come sopra procedo alla media dei valori OMI

| CONFRONTI MAX E MIN OMI E MEDIA | | | |
|---------------------------------|----------|----------|------------|
| | Max €/mq | Min €/mq | Media €/mq |
| Vendita | 3.500 | 2.300 | 2.900,00 |
| Affitto | 14,6 | 9,6 | 12,1 |

Per l'affitto s'intendono €/mq/mese

E confrontando la media OMI e quelli rilevati si ha:

CONFRONTO VALORI MEDI OMI E RILEVATI PER BOX AUTO



| | Vendita €/mq | Affitto €/mq/mese |
|-----------------|--------------|-------------------|
| Valori OMI | 2.900 | 12,1 |
| Valori Rilevati | 2.100,00 | 12 |
| MEDIA | 2.500,00 | 12,05 |

Perciò assumo il valore di €/mq 2500 per la vendita e di €/mq/mese 12,05 per l'affitto.

Applicando tali valori alla superficie di mq.8 si ha:

8x 2.500= € 20.000.

Procedendo con il criterio a capitalizzazione di reddito si ha:

| VALORE A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO | | | | | |
|--------------------------------------|-----|--------------|---------------|--------|------------------|
| | SUN | Affitto mese | Affitto annuo | 34,50% | Redd.annuo netto |
| Locazione | 8 | 96,40 | 1.156,80 | | |
| Spese | | | | 399,10 | 757,70 |
| Capitalizz.2,5% | | | | | 0,025 |
| Valore a capital. | | | | | 30.308,16 |

Come si può vedere la differenza tra i valori calcolati con criteri diversi è notevole ma tenuto conto dei vizi presenti nell'u.i.u. (infiltrazioni dalla terrazza sovrastante) e del pessimo stato di conservazione ritengo più congruo il valore di € 20.000 determinato per comparazione sintetica.

7.2-PREZZO A BASE D'ASTA

La circostanza dell'usufrutto vita natural durante limita l'appetibilità del bene in una libera contrattazione così come la vendita all'asta comporta una procedura ben più rigide di una libera contrattazione tra privati.

Perciò sulla base della mia personale esperienza provvedo ad abbattere il valore dell'usufrutto del 15% e un altro 15% per la circostanza dell'asta sicché i prezzi a base d'asta risultano:

| DETERMINAZIONE PREZZI A BASE D'ASTA | | | | | | |
|-------------------------------------|--------|--------|-------------|---------|---------|---------------|
| Lot | Valore | Intero | Abb,15% per | Residuo | Abb,15% | Prezzo a base |
| | | | | | | |



| to | | | usufrutto | | asta | d'asta |
|----|------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 1 | App.usufrutto | € 380.000,00 | € 57.000,00 | € 323.000,00 | € 48.450,00 | € 274.550,00 |
| 2 | Posto auto usuf. | € 4.000 | € 600 | -€ 3.400 | -€ 510 | -€ 2.890 |
| 3 | Box auto | € 20.000,00 | | | € 3.000,00 | € 17.000,00 |

Conclusivamente, con gli opportuni arrotondamenti fisso i seguenti prezzi a base d'asta:

- Lotto n°1: usufrutto vita natural durante di un appartamento per civile abitazione posto in Firenze Via Senese 70 piani 1° e sottotetto oltre a lastrico solare distinto al catasto fabbricati al foglio 131 p.lla 20 sub 4 Cat.A/3 consistenza 7 vani prezzo a base d'asta € 275.000,00 (diconsiduecentosettantacinquemilaeuro);
- Lotto n°2: usufrutto vita natural durante di un posto auto in Firenze Via Senese 70 piano T distinto al catasto fabbricati al foglio 131 p.lla 368 sub 2 Cat.C/6 consistenza mq.12 prezzo a base d'asta € 2.900,00 (diconsiduemilanovecentoeuro);
- Lotto n°3: piena proprietà di un box auto in Firenze Via Cantagalli 4/F piano Si distinto al catasto fabbricati al foglio 119 p.lla 115 sub 506 Cat.C/6 consistenza mq.8 prezzo a base d'asta € 17.000,00 (diconsidiciassettemilaeuro).

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO

Non ricorre il caso.

8.1-VALORE DELL'INTERO E DELLA QUOTA/E PIGNORATA/E



Non ricorre il caso.

8.2-DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio è distinto in n° 3 lotti.

8.3-VALORI AI FINI FISCALI DEI TERRENI E DEI FABBRICATI

| VALORI CATASTALI AI FINI FISCALI | | | | |
|----------------------------------|-------------------|----------|------------|----------------|
| | Rendita catastale | Rival.5% | Coeff.Cat. | Valore Catast. |
| App. | € 921,88 | € 967,97 | 160 | € 154.875,84 |
| Posto auto | € 36,57 | € 38,40 | 55 | € 2.111,92 |
| Box auto | € 53,71 | € 56,40 | 55 | € 3.101,75 |

9-REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Essendo i beni intestati a persona fisica, la vendita all'asta non e' soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

10-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è in classe energetica F come da allegato Attestato di Prestazione Energetica (APE) da me redatto.

11-RIEPILOGO DEI LOTTI

| LOTTO | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | | | Loc. | Prezzo € | DESCRIZIONE |
|----------------------------|---|-------|-----|------|-------------|---|
| | F. | P.IIa | Sub | | | |
| | 1)Usufrutto di Abitazione Via senese 70 | 131 | 20 | | | |
| Prezzo a base d'asta netto | | | | | 275.000,00 | <u>appartamento</u> <u>per</u> <u>civile</u> <u>abitazione</u> <u>posto</u> |



| | | | | | | |
|----------------------------|-----|-----|---|---------|-------|---|
| | | | | | | <u>in Firenze Via</u> <u>Senese 70 piani</u> <u>1° e sottotetto</u> <u>oltre a lastrico</u> <u>solare distinto al</u> <u>catasto</u> <u>fabbricati al</u> <u>foglio 131 p.la</u> <u>20 sub 4 Cat.A/3</u> <u>consistenza 7</u> <u>vani</u> |
| 2)Usufrutto | 131 | 368 | 2 | Firenze | | <u>usufrutto vita</u> <u>natural durante</u> <u>di un posto auto</u> |
| Posto auto Via senese 88/R | | | | | | |
| Prezzo a base d'asta netto | | | | | 2.900 | <u>in Firenze Via</u> <u>Senese 70 piano</u> <u>T distinto al</u> <u>catasto</u> <u>fabbricati al</u> <u>foglio 131 p.la</u> <u>368 sub 2</u> <u>Cat.C/6</u> <u>consistenza</u> |



| | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|---------|--------|---|
| | | | | | | <u>mq.12</u> |
| 3)Piena proprietà Box auto Via Cantagalli 4/F | 119 | 115 | 506 | Firenze | | <u>piena proprietà</u> <u>di un box auto in</u> <u>Firenze Via</u> <u>Cantagalli 4/F</u> <u>piano Si distinto</u> <u>al catasto</u> <u>fabbricati al</u> <u>foglio 119 p.la</u> <u>115 sub 506</u> <u>Cat.C/6</u> <u>consistenza</u> <u>mq.8</u> |
| Prezzo a base d'asta netto | | | | | 17.000 | |
| | | | | | | |

CONCLUSIONI

Avendo inviato alle parti in data 03/11/2014 copia della presente relazione per la formulazione di eventuali note alla stessa interverrò all'udienza del.....per fornire i chiarimenti necessari.

RingraziandoLa per la stima e la fiducia accordatami porgo i miei ossequi.

Il CTU arch.Paolo Coggiola

Firenze li 02/12/2014

