

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedimento n. 330/2021 R.G.

Giudice dell'esecuzione:

DOTT.SSA MAZZA Giovanna

Promossa da:

Contro:

PREMESSO

- che il sottoscritto Geometra Matteo Parisi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9561 ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 4576/14, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe nell'udienza del 2 Gennaio 2023;

- che contestualmente alla nomina di C.T.U., venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

"Provveda l'esperto a:

1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra

le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità?; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

4) fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se

trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

consultate; banche dati nazionali etc.

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

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

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e; -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

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

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

Porzione in edificio residenziale ubicato nel Comune di Firenze, avente accesso dalla Via San Gallo nr. 72, e più precisamente l'unità immobiliare a destinazione "civile abitazione" situata al piano terzo e ammezzato tra secondo e terzo.

Identificazione del bene

Appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo ed ammezzato, composto da 7 vani, compresa la cucina, oltre a ingresso, disimpegno, due servizi igienici, studio, due terrazzi e locale lavanderia al sottostante piano ammezzato collegato da scala privata interna.

Identificazione catastale

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze provincia di Firenze, nel Foglio di mappa **159** Particella **388**, subalterno **8** e censito in categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, con rendita catastale pari a € 2.006,44, Via San gallo nr. 72.

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Firenze, risulta essere conforme allo stato dei luoghi rilevato.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato.

Confini Catastali

Proprietà , proprietà , la via san Gallo, s.s.a.

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 12.10.2021 numero di repertorio 6297/2021, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B - Immobili all'unità negoziale n.1, immobile n. 1*. I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C - Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Quesito n. 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.....);".

sotto riportata tra gli allegati;".

Premessa

Prima di procedere alle singole descrizioni, essendo le unità immobiliari tutte porzione dello stesso complesso immobiliare, riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione e le tipologie costruttive generali dell'intero complesso come detto ubicato in via San Gallo nr.72, in Comune di Firenze.

Detta località dista come segue:

- * È situata nel centro storico del Comune di Firenze;
- * E' situata a circa 8,8 Km dall'Aeroporto di Firenze Peretola;
- * E' situata a circa 5,8 Km dall'Ospedale Careggi di Firenze.

Immobile 1

La porzione di unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano terzo ed ammezzato tra secondo e terzo, di più ampio fabbricato, ha superficie lorda di circa mq.195,00.

Trattasi di appartamento in ottimo stato di manutenzione, con pavimentazione interna in piastrelle di gress e parquet in legno, scale interne in pietra serena, infissi in legno sia interni che esterni. L'immobile è provvisto di impianto sia elettrico che di riscaldamento, oltre ad impianto di condizionamento in tre vani, tutti funzionanti.

I singoli locali hanno una superficie calpestabile pari a:

Cucina	mq. 7,80
Terrazza	mq. 1,70
Sala da pranzo	mq. 15,65
Camera	mq. 16,80
Terrazza	mq. 8,55
Camera	mq. 15,45
Servizio igienico	mq. 7,10
Ingresso	mq. 10,00
Disimpegno	mq. 6,55
Camera	mq. 19,00
Anti bagno	mq. 3,00

Servizio igienico	mq. 5,70
Camera	mq. 13,50
Soggiorno	mq. 20,30
Studio	mq. 5,40
Lavanderia	mq. 12,00

L'altezza interna dell'unità immobiliare varia da vano a vano, trattandosi di fabbricato di antica costruzione, da una minima di mt. 2,70 in alcuni vani ad una massima di mt. 3,70 in altri.

A seguito di indagine eseguita presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Firenze, il sottoscritto, riporta di seguito i vari procedimenti amministrativi relativi ai beni in esame.

L'intero fabbricato a destinazione residenziale è stato edificato in epoca storica compresa tra l'800 ed il '900.

Non è stato pertanto possibile reperire licenze di costruzione e abitabilità, ma sono state successivamente presentate al Comune di Firenze le seguenti pratiche edilizie:

- relazione tecnica di asseveramento con raccomandata nr.2771 in data 30.06.1986, per lievi modifiche interne;
- Denuncia Inizio Attività in data 22.10.1996, pratica nr. 3953, per realizzazione modifiche interne;
- Pratica ai sensi dell'art.26 Legge nr. 47/85 in data 6.12.1996 nr. 1011 per modifiche interne;
- Presentazione di elaborato grafico aggiornato per correzione errore grafico in data 24.01.2008, protocollo nr.4547.

Dal sopralluogo e dalle verifiche svolte, con particolare attenzione all'ultimo procedimento edilizio depositato, i beni risultano conformi urbanisticamente.

In riferimento alle caratteristiche dello stesso, presenta una struttura portante e solai in legno, tramezzi interni in muratura di mattoni forati.

Le facciate sono ad intonaco civile e tinteggiate di chiaro, il manto di copertura in coppi e tegoli e le gronde sono dotate di canali e pluviali in plastica.

Firmata dal: RADICI MATTEO Emmea D. ADIBADER C N A NIC CA 2 CCADMI. 45557000AB04002E71A6A900K6E01A23

Esternamente il tutto risulta essere in buono stato di manutenzione.

Quesito n. 5

"Provvedere a riferire sullo stato di **possesso** dell'/*gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato".*

Durante il sopralluogo i beni oggetto della presente relazione sono risultati occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Quesito n. 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 ...)"

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Firenze, Ufficio del territorio, e presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, è emerso che per l'immobile descritto al punto 1 non risultano esserci particolari vincoli.

accertato che l'amministratore di condominio è lo *.....*, il quale ci ha comunicato che l'importo totale delle rate condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammonta a € 5.709,03 per l'esercizio ordinario 2020/2021 ed € 508,46 per l'esercizio ordinario 2021/2022 **alla data del 5.06.2022.**

Quesito n. 9

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

L'intero fabbricato a destinazione residenziale è stato edificato in epoca storica compresa tra l'800 ed il '900.

Non è stato pertanto possibile reperire licenze di costruzione e abitabilità, ma sono state successivamente presentate al Comune di Firenze le seguenti pratiche edilizie:

- relazione tecnica di asseveramento con raccomandata nr.2771 in data 30.06.1986, per lievi modifiche interne;

Errore: Documento non esistente. Codice di errore: 404 - Not Found

- Denuncia Inizio Attività in data 22.10.1996, pratica nr. 3953, per realizzazione modifiche interne;
- Pratica ai sensi dell'art.26 Legge nr. 47/85 in data 6.12.1996 nr. 1011 per modifiche interne;
- Presentazione di elaborato grafico aggiornato per correzione errore grafico in data 24.01.2008, protocollo nr.4547.

Dal sopralluogo e dalle verifiche svolte, con particolare attenzione all'ultimo procedimento edilizio depositato, i beni risultano conformi urbanisticamente.

Quesito n. 10

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

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato prendendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile in esame.

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su tutti gli immobili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame.

Immobile 1

Procedo alla determinazione della consistenza del bene:

Superficie commerciabile del bene:	mq.	195,00
Valore al mq. assegnato al bene:	€/mq.	3.700,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

Emissione del Giudice Mattei Emanuela dal Tribunale di Palermo in data 14/01/2014 n. 10/14/2014/REG.IMP.

mq. 195,00 x €/mq 3.700,00 = € 721.500,00

Valore di mercato € 721.500,00 diconsi (Settecentoventunomilacinquecento/00)

Quesito n. 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."

Precisazioni

Per determinare il prezzo base d'asta, dopo aver stimato i probabili valori di mercato degli immobili, lo scrivente ha tenuto conto:

- delle diverse modalità di pagamento rispetto alle trattative private;
- dei depositi da effettuare per partecipare all'asta;
- dello stato di occupazione o meno degli immobili.

Sulla base di quanto descritto ai paragrafi precedenti, lo scrivente ritiene corretto un abbattimento del valore di circa il 10% dei valori di mercato dell'immobile.

Si precisa altresì che

Valore di mercato dell'immobile 1

Valore di mercato € 721.500,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 721.500,00- 10% = € 649.350,00

€ 649.500,00 diconsi (Seicentoquarantanovemilacinquecento/00) in c.t.

Quesito n. 12

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

- Allegato "c": Elaborato grafico stato dei luoghi

- nr.19 Fotografie

La presente relazione di pagine **18**, corredata degli allegati da "a" a "c" oltre documentazione fotografica viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

CON PERFETTA OSSERVANZA

Firenze, 16 Luglio 2023

(Geom. Matteo Parisi)