

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Terza Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**Ruolo Gen. 293 / 2023**

promosso da

\*\*\*

*contro*

\*\*\*

**Giudice Istruttore: Dott.ssa Giovanna Mazza**

**C.T.U.: Arch. Ippolita Zetti**



Premessa.....	3
1. Identificazione dei beni.....	6
Individuazione catastale.....	6
Confini.....	7
2 Estremi del pignoramento.....	7
3. Estremi Atto di provenienza.....	7
4. Descrizione dei beni .....	7
Caratteristiche del fabbricato.....	7
Caratteristiche delle unità immobiliari .....	8
Destinazione urbanistica .....	8
5. Stato di possesso dell'immobile.....	8
6. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente	8
7. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente.....	8
8. Spese fisse di gestione .....	9
9. Regolarità edilizia e urbanistica .....	9
10. Valore di mercato.....	9
Consistenza degli immobili.....	9
Criterio estimativo.....	10
Valore di mercato .....	10
11. Prezzo base d'asta.....	11
12. Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo .....	12
13. Riepilogo e base d'asta .....	12
Conclusione.....	12



## Premessa

Io sottoscritta Ippolita Zetti, con studio in Firenze, via Filippo Corridoni n. 12, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4906 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 7380, a seguito della nomina del Tribunale di Firenze datata 15 gennaio 2024; in data 20 febbraio 2024 ho dato inizio alle operazioni peritali tramite comunicazione alle parti via posta raccomandata A.R. e posta elettronica certificata; ho eseguito il sopralluogo dei beni in data 8 aprile 2024; ho redatto la seguente perizia di stima, in risposta ai seguenti quesiti posti dal G.E.

*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'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 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

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

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

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

**12. 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)

\*\*\*\*



### 1. Identificazione dei beni

Trattasi di un appartamento, porzione di un più ampio fabbricato, ed annesso posto auto scoperto ubicati in via Schiavone n.37 nel Comune di Montespertoli.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli i beni sottoposti a pignoramento sono così censiti:

- **Foglio 64, Part. 131, Sub 305**  
Cat. A/2  
Classe 2  
Consistenza 4 vani  
Sup. Tot. 54 m<sup>2</sup>, Sup. escluse aree scoperte 54 m<sup>2</sup>  
Via Schiavone, piano 1  
Rendita euro 309,87
  
- **Foglio 64, Part. 131, Sub 300**  
Cat. C/6  
Classe 1  
Consistenza 15 m<sup>2</sup>  
Via Schiavone, piano T  
Rendita euro 23,24



I suddetti beni risultano correttamente intestati a:

- \*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### Confini

- proprietà \*\*\*, salvo se altri.

### **2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.12 del 08/11/2023, Reg. Gen. n. 43576, Reg. Part. n. 32332; Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 9117 del 11/10/2023; a favore di \*\*\*, contro \*\*\*, per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in MONTESPERTOLI (FI), Foglio 64 Part. 131 Sub. 305, Sub. 300.

### **3. Estremi Atto di provenienza**

Il diritto di proprietà è pervenuto al sig. \*\*\*, per ATTO DI COMPRAVENDITA dal sig. \*\*\*, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze al n.139 del 02/01/2003, Reg. Gen. n. 206, Reg. Part. n. 135, Pubblico ufficiale \*\*\* di Certaldo, repertorio n. 43259/6971 del 24/12/2002.

(copia dell'atto di provenienza negli *Allegati*)

### **4. Descrizione dei beni**

#### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro abitato del Comune di Montespertoli, precisamente al n.37 di via dello Schiavone, una diramazione della principale S.P. 4; trattasi di porzione di fabbricato risalente agli anni 90 del secolo scorso costituito da due piani fuori terra, con destinazione prettamente residenziale, che ha in vicinanza edifici di simile tipologia e dimensioni.

L'edificio in oggetto ha struttura portante in muratura e partizioni interne in laterizio; le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane di colore verde; la copertura in coppi e tegole è a doppia falda. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di discreta manutenzione. (*foto 1 e 2 della Documentazione Fotografica*).



### Caratteristiche delle unità immobiliari

L'appartamento, a cui si accede da un vano scala a comune con altra unità al piano primo (foto 4), è sviluppato esclusivamente al piano primo ed ha una superficie netta complessiva pari a m<sup>2</sup> 45,00. All'interno è così composto: dal disimpegno di ingresso una breve rampa di scale (foto 5) conduce al soggiorno con caminetto (foto 6 e 7) a cui sono direttamente collegati la cucina (foto 8), il bagno (foto 9) e la camera (foto 10 e 11).

Dal disimpegno d'ingresso si accede anche alla terrazza (foto 12 e 13) dove è presente un vano lavanderia che ospita la caldaia a gas (foto 14) che alimenta il sistema di riscaldamento ad uso autonomo con radiatori in alluminio in tutti i vani.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di persiane, mentre le porte interne sono tamburate in legno; i vani presentano pavimenti in tradizionale cotto; in cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti in monocottura bianca e la struttura lignea della copertura e le piastrelle in cotto sono a vista.

L'appartamento risulta in ordine, e come si evince dalla documentazione fotografica presenta caratteri di finitura più che discreti in buono stato di conservazione.

Nel vano sottoscala al piano terreno si trova un piccolo ripostiglio di pertinenza (foto 3). Lungo la via dello Schiavone si trova il posto auto scoperto di proprietà esclusiva, disposto accanto agli altri due pertinenti al fabbricato (foto 15).

### Destinazione urbanistica

Nel Piano Operativo del Comune di Montespertoli l'immobile in oggetto ricade in:

- ZONA A2 Tessuti storici consolidati (art. 77 N.T.A.)
- Perimetro del territorio urbanizzato – Area di influenza urbana (art. 57 N.T.A.)

### **5. Stato di possesso dell'immobile**

Come constatato in occasione del sopralluogo, l'immobile risulta al momento non occupato ma a disposizione del sig. \*\*\*.

### **6. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Non sussistono oneri di natura condominiale.

### **7. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sui beni in oggetto





le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 18/03/2008 – Reg. Gen. 11068, Reg. Part. 2298, Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio 55378/9246 del 14/03/2008
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE Ufficio Provinciale di Firenze del 08/11/2023 – Reg. Gen. n. 43576, Reg. Part. n. 32332, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 9117 del 11/10/2023; sopra citato al punto 2.

### 8. Spese fisse di gestione

Al momento non sussistono spese fisse di gestione.

### 9. Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data non anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Montespertoli per il fabbricato in oggetto sono state rintracciate le pratiche:

- D.I.A. n. 2301/1995 prot. n. 18965 del 23/11/1995, per Varianti in corso d’opera non sostanziali alla Concessione Edilizia n. 241 del 06/04/1995
- CONCESSIONE n. 224/1996 prot. n. 19997 del 28/11/1996, per Variante in corso d’opera non sostanziali alla Concessione Edilizia n. 241 del 06/04/1995

Al momento la regolarità edilizia è legittimata in quanto lo stato di fatto rilevato corrisponde con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici protocollati presso il Comune di Montespertoli.

### 10. Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Appartamento posto al piano primo, ripostiglio al piano terreno e posto auto scoperto: si attribuiscono i seguenti valori di Superficie Commerciale, calcolato secondo il *Codice*



delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, 2011):

	Sup. Esterna Lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Sup. Commerciale m <sup>2</sup>
Abitazione	56,4	100%	56,4
Terrazza	3,9	35%	1,4
Ripostiglio	6,5	20%	1,3
Posto auto	15,0	20%	3,0
		<b>Totale</b>	<b>62,1</b>

La Superficie Commerciale totale è valutabile in m<sup>2</sup> **62,1**.

#### Critério estimativo

Per la determinazione del valore di mercato, ovvero l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti, sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- L'analisi del mercato svolta nel territorio del Comune di Montespertoli per la rilevazione di annunci e contratti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato delle unità un oggetto ha restituito un valore compreso tra **1.550 €/m<sup>2</sup>** e **2.640 €/m<sup>2</sup>**.



- L'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre 2023, per la zona di Montespertoli - Centrale / Capoluogo ha restituito un valore compreso tra **1.400 €/m<sup>2</sup>** e **2.100 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del Borsino Immobiliare per la zona Montespertoli - Capoluogo ha restituito un valore compreso tra **1.296 €/m<sup>2</sup>** e **2.149 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento per stabili in normali condizioni, si può considerare pari a **2.000 €/m<sup>2</sup>**. Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche e dello stato del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,0)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,1)
- Coefficiente di funzionalità (0,9)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,1)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,08**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla Superficie Commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore dei fabbricati = 2.000,00 €/m<sup>2</sup> x 1,08 x m<sup>2</sup> 62,1 = € 134.136,00**

#### 11. Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato così ottenendo:



Valore di mercato dei fabbricati	€ 134.136,00
Riduzione del 10%	€ 13.413,60
Totale	€ 120.722,40
<b>Base d'asta (arrotondato)</b>	<b>120.000,00</b>

### 12. Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, la sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### 13. Riepilogo e base d'asta

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo, ripostiglio al piano terreno e posto auto scoperto.

**Base d'asta: € 120.000,00**

### Conclusione

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatomi, la sottoscritta deposita la presente relazione all'Ufficio preposto unitamente alle schede allegate, e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento in merito.

Il Tecnico incaricato  
Dott. Arch. Ippolita Zetti

