

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n°272/2015 promossa da Banca Popolare di Vicenza soc. coop. P.A. in veste di mandataria della società Berica Abs srl, rappresentata e difesa dall'Avv. Patrizia Scarpi, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Firenze, via Lamarmora n.55, contro la Signora: **XXXXXXXX XXXXX**, nata a Firenze il 23 novembre 1976, residente in San Casciano Val di Pesa (FI), Via per Cerbaia n.16 fraz. La Romola.

I beni sono ubicati in San Casciano Val di Pesa (FI), Via per Cerbaia n.16 fraz. La Romola. Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Lardani, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con n°3570, ha ricevuto incarico dal Sig. G.E. Dr.ssa Lucia Schiaretti, in data 30 marzo 2016, di procedere alla redazione di perizia estimativa del bene oggetto della procedura esecutiva sopra citata.

Ricevuti i quesiti e prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi tecnici del caso sui beni pignorati ed eseguito accurato lavoro di informazione e di visure presso gli Uffici competenti per rendersi edotto di ogni elemento che possa influire su una equa valutazione dei beni medesimi.

Il sottoscritto è adesso in grado di rispondere ai quesiti posti dal G.E. e presenta la relazione che segue.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1. Identificazione del bene oggetto di pignoramento** (Confini, dati catastali e corrispondenza con quelli indicati nel pignoramento).

Nell'atto di Pignoramento immobiliare i beni vengono così descritti:

“porzione di fabbricato urbano, composto da piano terreno e seminterrato oltre cantina per complessivi vani sette oltre bagno, cucina e annesso resede, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto comune [San Casciano in Val di Pesa – nota del CTU] nel



foglio di mappa 6, particella 238, subalterno 502, piano T-SI, categoria catastale A/7, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.138,79. Il resede esterno risulta censito al catasto terreni nel foglio di mappa 6, particella 238 ente urbano consistenza 12 are e 90 centiare”.

La planimetria catastale dell’immobile **non riporta** la consistenza del bene riscontrata col sopralluogo.

Dalla visura catastale, l’unità immobiliare risulta intestata a **XXXXXXXXXX XX**, al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano Val di Pesa, foglio 6, particella 238, subalterno 502, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 187 e rendita Euro 1.138,79.

Confini: parti comuni su tre lati. Sul quarto: parti comuni e, per un tratto, prop. **XXXXXXXXXX X**.

Da segnalare che, con tipo mappale presentato il 4/5/2016 è stata variata (ampliata) la superficie del resede (f.6 part. 238 ente urbano) che passa da 12 are e 90 ca, a 21 are e 10 ca.

2. Estremi Pignoramento.

Dalla relazione del Notaio Francesco D’Ambrosi datata 15 settembre 2015, risulta che l’atto di pignoramento immobiliare, emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Firenze in data 14 maggio 2015, Rep. N.6501 è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 4 giugno 2015 al n.14063 Reg. Part., a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. e contro la Sig.ra **XXXX XXXXX**, gravante sulla piena proprietà di abitazione e ente urbano in San Casciano in Val di Pesa, Via per Cerbaia n.16, censiti al C.F. in Fg.6 – mapp.238- sub. 502, cat. A/7 – cl. 4. Il resede risulta distinto al C.T. in foglio 6 mapp.238 di m.q. 1.290.

Nel paragrafo dal titolo *“osservazioni e discrepanze con l’atto di pignoramento”*, il Notaio D’Ambrosi rileva che *“ Nella nota di trascrizione del pignoramento il mapp. 238 (ente*



urbano) viene identificato come censito al C.F. anziché C.T., e nel quadro "D" di detta nota viene precisato che il resede esterno risulta rappresentato al C.T."

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare predisposto dall'Avvocato Scarpi, datato 29/4/2015, veniva chiesto di procedere all'esecuzione forzata sul seguente immobile, di proprietà della Sig.ra **XXXXXXXXX XXX**, così descritto: "porzione di fabbricato urbano, composto da piano terreno e seminterrato oltre cantina per complessivi vani sette oltre bagno cucina e annesso resede, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto comune a foglio di mappa 6, particella 238, subalterno 502, pianto T-S1, categoria catastale A/7, classe 4, vani 7, rendita catastale euro 1.138,79. Il resede esterno risulta censito al Catasto Terreni nel foglio di mappa 6, particella 238 ente urbano consistenza 12 are e 90 centiare".

Nell'Atto di intervento depositato il 6/10/2015, l'Avv. Giacomo Sarti Rosati - legale del Sig. **XXXXXXXXX XXX**- faceva presente che, il pignoramento in questione, aveva colpito anche il resede identificato al C.T. del Comune di San Casciano Val di Pesa, nel foglio 6, particella 238, ente urbano di mq.1.290, resede "**del quale il Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX è comproprietario**".

3. Estremi Atto di Provenienza.

Provenienza alla signora **XXXXXXXXX XXXXX**

Dalla relazione notarile risulta che, alla signora **XXXXXXXXX XXXXX**, la piena proprietà dell'immobile individuato al C.F. in fg.6, mapp.238, sub.502 e l'ente urbano individuato al C.T. in fg.6, mapp.238 di mq.1290, è pervenuta dai signori **XXXXXXXXX XXXX** e **XXXX XXXXX**, con atto Notaio Dr. Emilio Bonaca Bonazzi del 23 dicembre 2009, Rep.n.226856/10079, registrato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Firenze il 31 dicembre 2009 al n.38891 Reg. Part.

Provenienza ai signori **XXXXXXXXX XXXXX** e **XXXXXXXXX XXXXX**



Ai signori **XXXX XX** e **XXXXX XXXXX** (coniugi in separazione beni) la piena proprietà sull'immobile individuato al C.F. dall'originario mapp.238, sub.500 era pervenuta dai signori **XXX XXXXX** o **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXXXXXXXXXX** con atto Notaio in Prato dr. Francesco Donnini del 25 maggio 2001, Rep.n.3758, registrato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 31 maggio 2001 al n.12142 Reg. Part.

Viene inoltre trasferita la quota di 1/3 (un terzo) sull'ente comune individuato dal mapp.238, sub.3. L'immobile risulta gravato da servitù costituite con atto Notaio Donnini del 25 maggio 2001, Rep.3757, oltre a servitù di passo, pedonale e carraio a carico della piazzola esistente tra la via di Cerbaia e le porzioni di terreno rappresentate al C.T. in fg.6, dai mapp.52 e 54, ed a favore della confinante proprietà **XXX XXXXX**, costituita con l'atto di provenienza del 22 febbraio 1980.

Provenienza ai signori **XXX XXXXX** o **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX** e **XXX XXXXX**

Ai signori **XXX XXXXX**, per la quota di 2/6, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX** e **XXXXXXXXXXXX XXXXX** per la quota di 1/6 ciascuno, la complessiva quota di 1/2 (un mezzo) sull'immobile individuato dall'originario mapp.238, sub.1 era pervenuta per successione mortis causa ab intestato al signor **XXX XXXXXXXXXXX**, deceduto il 13 luglio 2000, come da denuncia di successione registrata a Firenze il 13 gennaio 2001 al n.56 vol.3556 e trascritta presso i RR.II. di Firenze il 25 agosto 2006 al n.27214 Reg.Part., e successiva accettazione tacita d'eredità recata dal citato atto Notaio Donnini del 25 maggio 2001, Rep.3757, trascritta per quanto di interesse presso i RR.II. di Firenze in data 31 maggio 2001 al n.12138 Reg. Part. da parte dei signori **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX**, **XXX XXXXX** e **XXX XXXXX** nei confronti del de cuius signor **XXX XXXXX**.

Provenienza ai signori **XXX XXXXX** e **XXX XXXXX**



Ai signori **XXX XXXXX** e **XXXXXXXXXXXX XXXXX** per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno la piena proprietà sull'immobile individuato al C.T. dall'originario mapp.53 era pervenuta, per maggior consistenza, dal signor **XXX XXXXXX**, con atto Notaio Cirri del 22 febbraio 1980, Rep. N. 56347, registrato nei termini e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 1 marzo 1980 al n.3886 Reg.Part. Nell'atto viene precisato che è venuta a costituirsi una servitù di passo pedonale e carraio a favore della parte venditrice, eredi e aventi causa, sulla viottola poderale che, partendo dalla strada comunale di Cerbaia, raggiunge il bosco di proprietà del venditore, la viottola interessa i mappali 66, 3 e 48. Analoga servitù è venuta a costituirsi sulla piazzola esistente tra la via di Cerbaia ed i mappali 52 e 54. I compratori potranno modificare detto ingresso, purchè sia sempre garantito il passaggio.

4. Descrizione dei beni.

Il bene oggetto di stima è situato in Comune di San Casciano Val di Pesa (FI), in Via per Cerbaia n.16, località "La Romola". L'unità immobiliare è posta al piano terra (e seminterrato) di un fabbricato ex colonico di vecchia costruzione, nel quale sono presenti complessivamente due unità immobiliari: la prima come detto al piano terra e l'altra al piano primo (di altra proprietà), con accesso indipendente.

Al resede¹ dell'alloggio non si accede direttamente dalla Via Per Cerbaia, ma lo si raggiunge solo dopo aver superato un cancello in ferro e percorso una strada bianca, lunga circa 100 mt., indicata nella mappa catastale insistente sulla part. 52 del foglio 6, particella di terreno di proprietà della signora **XXX XXXXX** (non interessata dalla presente procedura), ed anche una piazzola non asfaltata in prossimità della Via pubblica, insistente (in minima parte) sulla particella catastale n.52 e sulla particella 396, che non è di proprietà dell'esecutata, ma intestata al Sig. **XXX XXXXX**

¹ Nell'atto di intervento dell'Avv. Giacomo Sarti Rosati del 6/10/2015, il legale comunicava che, detto resede, risulterebbe anche di proprietà del Sig. Tommaso Pecchioli.



Il fabbricato ha pareti perimetrali in muratura intonacata e tinteggiata in buono stato. La gronda è costituita da travetti in legno e pianelle, le docce e i pluviali sono in rame.

Il resede esterno è in parte pavimentato con lastre di pietra o in cotto e, in parte, tenuto a prato.

Superata una piccola rampa di scale situata sul lato est dell'edificio, si entra nell'ampio ingresso dell'alloggio. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in ottimo stato. Più avanti si trova un ampio soggiorno con soffitto in legno. In entrambi i vani il pavimento è stato realizzato impiegando resine di colore grigio. Dall'ingresso, sulla sinistra troviamo un altro ampio locale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in legno. Sulla destra, superato un breve corridoio, vi è una camera da letto con soppalco e un bagno. La camera ha pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in legno. Il bagno è dotato di lavabo bidet wc e doccia. Il pavimento è in resina.

Nel soggiorno, sulla destra, sono presenti due rampe di scale. La prima ha gradini in pietra e sale verso un ammezzato dove troviamo un corridoio che conduce ad una camera da letto. In questa zona dell'alloggio sono stati ricavati, in modo sapiente, un zona wc ed una zona con doccia. Tutti questi locali sono ottimamente rifiniti. L'altra rampa di scale collega il soggiorno alla zona pranzo, realizzata a quota inferiore. Da questo locale, salendo tre gradini si esce sul lato nord del resede, oppure, scendendo una piccola rampa (4 gradini) situata di fronte, si arriva nella cantina ed in un locale attiguo. I pavimenti di queste stanze sono in cotto e le pareti intonacate e tinteggiate in ottimo stato.

Oltre ai vani già descritti, l'alloggio comprende un piccolo ripostiglio e un altro bagno, entrambi con accesso dal soggiorno, in ottimo stato, con pavimento in resina e pareti intonacate e tinteggiate. I sanitari (lavabo wc e bidet) sono in ottime condizioni. Il bagno è collegato ad un sottoscala dove è stata realizzata una doccia (senza box).

Da segnalare inoltre la presenza di un'ampia tettoia, circa 35 mq., sul lato nord del fabbricato. Il manufatto realizzato sul resede perimetrale dell'edificio, poggia, da un lato



direttamente alla parete nord del fabbricato e dall'altro, su tre pilastri in muratura. La struttura portante è in legno, con manto in cotto.

La dotazione impiantistica comprende impianto idrico, elettrico, telefonico, di riscaldamento (singolo), tv, e videocotofono. Gli infissi esterni sono in legno verniciato e vetro, o in alluminio e vetro, tutti in ottimo stato. Le finestre sono protette da inferriate.

Il fabbricato, secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n.71 del 30/9/2013 in zona agricola "E3".

La superficie calpestabile dell'alloggio è circa mq.193 a cui si aggiungono 35 mq. circa di loggia e 21 mq. circa di cantine.

5. Stato del possesso dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto il giorno 7 giugno 2016, all'interno dell'alloggio era presente una persona che ha dichiarato di essere la Sig.ra XXX XXXXX, di abitare nell'alloggio (insieme al fratello XXX XXXXX) e di volerlo continuare ad abitare, ex art. 560 c.p., per quanto possibile.

Il tutto risulta nel verbale redatto al momento della visita e sottoscritto anche dalla Sig.ra XXX XXXXXX che, sulla base del certificato rilasciato dal Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), in data 3/10/2016, è residente in Via per Cerbaia n.16.

6. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr. Francesco D'Ambrosi in data 15 settembre 2015, risultano i seguenti gravami:

- Trascrizione n.12140 Reg. Part. del 31 maggio 2001, per atto Notaio Donnini del 25 maggio 2001 Rep. N. 3757 – costituzione di diritti reali a titolo oneroso – a favore dei signori: XXX XXXXX, XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXX XXXXX, XXX XXXXX e XXX XXXXX e contro la società XXXXX XXXXX srl, con sede in Scandicci, C.F. 03899450484 – servitù di passo a favore dei beni individuati al C.F. in fg.6 –mapp.238 subb.2, 3, 500 e 501 ed al C.T. in fg.6 dai mappali 52, 54, 275 (ex 49/a),



277 (ex 50/a), 279 (ex 51/a) e fg. 11 –mapp.192 (ex 66/a) di proprietà XXX XXXXX, XXX XXXXX, XXX XXXXX, XXX XXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX ed a carico di una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 3 (tre) trasferita alla società XXX XXXXX, censita in fg.11 –mapp.193 (ex 66/b) e fg.6 –mapp.280 (ex 51/b), nonché a carico della strada poderale insistente lungo il confine tra il mapp.280 del fg.6 e mapp. 193 del fg. 11, al fine di consentire l’accesso alla pubblica via. Dette servitù dovranno essere esercitate, la prima lungo la linea di confine con i mappali 65, 3 e 4, la seconda lungo la linea di confine tra i citati mapp. 193 e 280;

- Trascrizione n.12141 Reg. Part. del 31 maggio 2001, per atto Notaio Donnini del 25 maggio 2001 Rep. N. 3757 – costituzione di diritti reali a titolo oneroso – a favore dei signori: XXX XXXXX, XXX XXXXX, XXX XXXXX, XXX XXXXX e XXX XXXXX e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX srl, con sede in Scandicci, C.F. 03899450484 – servitù di presa a favore dei beni individuati al C.F. in fg.6 –mapp.238 subb.2, 3, 500 e 501 ed al C.T. in fg.6 dai mappali 52, 54, 275 (ex 49/a), 277 (ex 50/a), 279 (ex 51/a) e fg. 11 –mapp.192 (ex 66/a) di proprietà XXX XXXXX, XXX XXXXX, XXX XXXXXXXXXXXX, XXX XXXXX e XXX XXXXX ed a carico del terreno di proprietà della società censito in fg. 11 –mapp.4.

7. Formalità da cancellare.

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr. Francesco D’Ambrosi in data 15 settembre 2015, risultano i seguenti gravami:

- Ipoteca volontaria**, iscritta a Firenze in data 16 settembre 2010 al n° 6805 R.P. per la somma complessiva di €.600.000,00 -di cui €.300.000,00 per capitale- a favore di Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A., contro la signora XXX XXXXX;
- Ipoteca volontaria**, iscritta a Firenze in data 6 ottobre 2010 al n° 7322 R.P. per la somma complessiva di €.600.000,00 -di cui €.300.000,00 per capitale- a favore di Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato S.P.A., contro la signora XXX XXXXX;



- **Pignoramento immobiliare**, trascritto a Firenze in data 4 giugno 2015 al n°14063 R.P. a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. e contro la signora **XXX XXXX**, emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Firenze in data 14 maggio 2015, Rep. n° 6501.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 3 novembre 2017 prima del deposito della perizia, non sono emerse ulteriori formalità riguardanti l'immobile oggetto di stima.

8. Importo spese fisse di gestione o manutenzione, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato non ha amministratore del condominio e quindi non è stato possibile avere informazioni su eventuali situazioni debitorie.

9. Situazione urbanistica e amministrativa.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 anzi prima dell'anno 1942.

Successivamente sono state eseguite opere edilizie in virtù di:

- Concessione Edilizia n.15/82 del 5 maggio 1984,
- Comunicazione art.26 L.47/85 in data 10/11/1990 prot. n.18900,
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 94 / 473 ai sensi della L.724/94 per cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato da rurale a civile abitazione (richiesta del 1/3/1995 prot. n.4853),
- D.I.A. in data 5 febbraio 2001 per frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari, pratica edilizia n. 74/2001,
- D.I.A. in data 29 gennaio 2002 per modifiche interne, pratica edilizia n. 59/2002,
- D.I.A. in data 1 agosto 2002 per modifiche interne, pratica edilizia n. 561/2002, (allegato n.18) ultimati il 15 giugno 2005,
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 13/2003 del 13 gennaio 2003 prot. n.690/2003 per modifiche alle aperture esterne,



- Richiesta di Concessione Edilizia prot. n. 2004/163 del 8 marzo 2004, approvata in data 29 luglio 2004, non rilasciata e quindi inefficace.

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di San Casciano Val di Pesa è emerso che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto a quanto legittimato. In particolare si è riscontrato:

- 1) realizzazione di un volume seminterrato adiacente alla cantina;
- 2) realizzazione di nuovo solaio per camera da letto;
- 3) realizzazione di tettoia sul prospetto nord del fabbricato;
- 4) realizzazione di soppalco al di sopra di un bagno con accesso da camera da letto;
- 5) realizzazione di bagno di altezza mt. 2,00 ÷ 2,26, inferiore quindi al minimo previsto dalla Norma (al disotto del soppalco di cui al punto precedente);
- 6) Cambio di destinazione d'uso di un vano (cantina), utilizzato come locale pranzo.

Oltre alle difformità principali sopra elencate, sono presenti ulteriori diversità tra lo stato di fatto riscontrato col sopralluogo e quello risultante nei progetti depositati, che sono essenzialmente:

- modifiche esterne per creazione o modifiche di aperture esistenti e realizzazione di alcuni gradini per consentire l'accesso all'alloggio;
- Modifiche interne per nuove aperture, realizzazione di gradini e modifica di tramezzature nonché modifica della destinazione d'uso.

Ciò posto, tenuto conto che per il fabbricato in questione, lo strumento urbanistico non prevede la possibilità di aumenti di S.U. (superficie utile) qual'è quella costituita dal solaio della nuova camera con adiacenti bagno e wc e quella della nuova cantina, e che non è possibile neppure l'aumento di superficie coperta, cioè quella realizzata dalla tettoia sul lato nord, è da ritenere che queste opere, sentito sulla questione anche il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di San Casciano Val di Pesa, non possano essere sanate e che quindi, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, vadano rimosse.



Per quanto riguarda il bagno al di sotto del soppalco, dovrà essere modificato per aumentarne l'altezza fino al minimo previsto dalla norma (mt. 2,40) e, conseguentemente, il soppalco soprastante subirà inevitabilmente una riduzione di altezza.

A parere del sottoscritto non dovrebbero invece sussistere problemi ad ottenere la sanatoria né per le modifiche interne all'alloggio (ad eccezione di quelle elencate in precedenza), né per quelle sui prospetti, sebbene il fabbricato si trovi in zona a vincolo paesaggistico.

Vale la pena evidenziare che i costi per la sanatoria non saranno trascurabili, tenuto conto che, oltre alla predisposizione della necessaria documentazione tecnica, occorrerà effettuare consistenti lavori per la demolizione del solaio sopra l'attuale cucina, di quello sul bagno posto sulla destra entrando e della tettoia sul lato nord, tutti manufatti illegittimi e non sanabili, oltre alla modifica degli impianti.

Il costo complessivo della sanatoria (documentazione tecnica, diritti, oneri comunali, sanzioni oltre che lavori) risulta di difficile quantificazione e comunque dovrebbe aggirarsi intorno a €. 40.000,00.

Da evidenziare che l'alloggio non ha il certificato di abitabilità/agibilità né certificazione energetica.

10. Stima.

Per procedere alla stima dell'alloggio, tenuto conto della grave irregolarità edilizia riscontrata, il sottoscritto procederà valutando preliminarmente l'alloggio come se fosse legittimo (a) per poi sottrarre, dal valore così calcolato, quello della parte da demolire (b), il costo per la demolizione e le relative spese tecniche con gli oneri connessi (c).

Il criterio di stima adottato è quello usualmente indicato come "sintetico comparativo" che consente di determinare il valore del bene per confronto con altri simili.

Da informazioni reperite consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e sulla base di quelle assunte direttamente durante i sopralluoghi o presso operatori del settore



(Subito.it, Immobiliare.it) si è potuto appurare quali sono i prezzi di vendita a metro quadro di beni simili, in ottime condizioni, in zona panoramica.

Le vendite a metro quadro di superficie lorda (cioè compreso lo spessore delle pareti), per abitazioni di media superficie in casali, in ottimo stato, oscillano tra i 3.000,00 e i 4.000,00 €/mq. ed oltre.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta, per la tipologia "ville e villini", in condizioni di manutenzione "normali", il valore massimo di 2.700,00 €/mq.

Tenendo conto che le condizioni dell'immobile da stimare non sono "normali" ma ottime, è ragionevole, volendo assumere per la stima –prudenzialmente- il valore fornito dall'OMI, incrementarlo almeno del 10÷15% per tener conto delle migliori condizioni di finitura e manutenzione dell'alloggio.

Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza, il valore di mercato del bene in questione risulta:

$$2.700,00 \text{ €/mq.} \times 1,125 = 3.037,50 \text{ €/mq. e in c.t. } \mathbf{3.000,00 \text{ €/mq.}}$$

Per avere la superficie lorda dell'alloggio occorre aggiungere, alla superficie netta, pari a 193 mq., lo spessore dei muri, stimabile intorno al 15%. Il risultato è il seguente:

$$193 \text{ mq.} \times 1,15 = 222 \text{ mq.}$$

La loggia esterna sul lato nord del fabbricato (priva delle necessarie autorizzazioni) e le cantine (in parte senza le necessarie autorizzazioni) si valutano il 25% del valore della superficie principale e cioè 750,00 €/mq..

CONTEGGIO ESTIMATIVO

a) Valutazione a mq. di superficie.

Appartamento (compreso quota parti comuni):

€/mq. 3.000,00 x 222 mq. € 666.000,00

Loggia esterna sul lato nord del fabbricato:

€/mq. 750,00 x 35 mq. € 26.250,00



Cantine:

€/mq.750,00 x (21 mq. x 1,15)	€.	<u>18.112,50</u>
	Totale	€. 710.362,50

Il valore complessivo del bene risulterebbe, se non vi fossero le difformità rilevate, pari ad €. 710.362,50.

A detrarre:

b) Valore della superficie realizzata senza titolo e che, in base a quanto appurato negli incontri con i tecnici comunali, dovrà essere eliminata.

-solaio camera e w.c. circa 23,0 mq.:

€/mq.3.000,00 x (23 mq.x1,15²) -€. 79.350,00

- loggia esterna sul lato nord del fabbricato, circa 23,0 mq.:

€/mq.750,00 x 35 mq. -€. 26.250,00

-cantina (superficie illegittima circa 11,0 mq.):

€/mq.750,00 x (11 mq.x1,15) -€. 9.487,50

Sommano somme detrazioni:

-€.40.000,00 – €.79.350,00 – €.26.250,00- €.9.487,50 = - €.155.087,50

In definitiva, il valore complessivo dei beni oggetto di stima si riduce a:

€.710.362,50 – 155.087,50 = €.555.275,00

11) Prezzo a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta e della situazione di grave irregolarità edilizia dell'alloggio, si ritiene di poter proporre, come prezzo base d'asta per i beni sopra stimati, la cifra calcolata in precedenza ridotta del 20%, ovvero:

€.555.275,00 - 20% = €.555.275,00 - €.111.055,00 = €.444.220,00

in c.t. €. **440.000,00** (quattrocentoquarantamilaeuro/00).

12) Eventuali ragioni che renderebbero il bene scarsamente appetibile sul mercato

² Occorre fare riferimento alle superfici lorde.



Come sottolineato in precedenza, la situazione di grave irregolarità edilizia dell'alloggio rende il bene commercialmente meno appetibile.

9 bis) Regime impositivo per la vendita.

Si tratta di vendita forzata soggetta ad imposta di registro.

13) Riepilogo.

Si tratta di un unico lotto.

Firenze, 6 novembre 2017

L'esperto:

Dott. Ing. Carlo Lardani

(segue allegati)



Elenco Allegati

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali,
2. Verbale di sopralluogo,
3. Tabella riepilogativa del lotto,
4. Fotografie esterne ed interne del bene,
5. Atto di provenienza del bene,
6. Estratto di mappa part. 238 al 28 aprile 2016,
7. Estratto di mappa part. 238 al 11 ottobre 2016,
8. Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi (fg.6, part.238, sub. 502),
9. Visura catastale (fg.6, part.238, sub. 502),
10. Elaborato planimetrico,
11. Elenco subalterni,
12. Visura CT part. 238 al 28 aprile 2016,
13. Visura CT part. 238 al 11 ottobre 2016,
14. Certificato di residenza esecutata,
15. Estratto Piano Strutturale,
16. Estratto Regolamento Urbanistico,
17. Estratto N.T.A. del Regolamento Urbanistico,
18. Estratto D.I.A. n.561/2002,
19. Valori OMI,
20. Annuncio di immobili in vendita,
21. Annuncio di immobili in vendita,
22. Ispezione ipotecaria del 3/11/2017,
23. Comunicazione al G.E. Dr.ssa Schiaretti del 29/9/2016,
24. P.E.C. ai legali del creditore procedente, dell'esecutato e del Sig. **XXX XXXXX**,
25. Risposta dell'Avv. Scarpi (creditore procedente).

