



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio

Proc. 604/2019 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

contro

ESECUTATA

[REDACTED]

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU Ing. Andrea Butti

giugno 2021



PREMESSA

In data 5 ottobre 2020 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Andrea Butti, con studio professionale in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Fiorentina 86 – Figline, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il numero 5824 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 8960, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.604/2019 R.G.E. promossa da [REDACTED] (per conto di [REDACTED]) contro la Sig.ra [REDACTED].

Il sottoscritto, accettato l'incarico, veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi: *1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Spese fisse di gestione e/o condominiali ed esistenza di altri procedimenti pendenti; 9. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 10. Stima del valore di mercato e del prezzo base d'asta, indicando il regime impositivo della vendita; 11. Riepilogo.*

Infine, veniva richiesto di depositare la documentazione per via telematica (attraverso servizio PCT).

Esaminati gli atti di causa, il sottoscritto CTU ha proceduto, previa comunicazione tramite lettera raccomandata (cfr. Allegato 1), ad effettuare il sopralluogo presso i beni in data 04-07-2021, alla presenza dell'esecutata e del Sig. [REDACTED] quale rappresentante del custode giudiziario nominato I.S.V.E.G. S.r.l. (cfr. Allegato 2).



Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>	<u>3</u>
<u>2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</u>	<u>3</u>
<u>3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA</u>	<u>4</u>
<u>4. DESCRIZIONE DEI BENI</u>	<u>5</u>
<u>5. STATO DI POSSESSO</u>	<u>7</u>
<u>6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u>	<u>8</u>
<u>7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</u>	<u>8</u>
<u>8. SPESE FISSE DI GESTIONE, CONDOMINIALI E/O PROCEDIMENTI GIUDIZIARI</u>	<u>10</u>
<u>9. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	<u>10</u>
<u>10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</u>	<u>10</u>
<u>11. RIEPILOGO</u>	<u>14</u>
<u>12. NOTE CONCLUSIVE</u>	<u>14</u>
<u>13. ELENCO ALLEGATI</u>	<u>15</u>

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- *Ubicazione:* i beni sono situati nel Comune di Lastra a Signa (Firenze).
- *Indirizzo e identificazione catastale:* Lastra a Signa (Firenze), via XXIV Maggio n.129, piano terreno.

I beni risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa al Fg. **7**, Part. **54**, Sub. **201**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani catastali, superficie catastale totale mq. 50, rendita €193,67.

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il cespite pignorato consiste nella piena proprietà dell'appartamento sito in Lastra a Signa (Firenze), via XXIV Maggio n.129 catastalmente descritto sopra.



I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare promosso da [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], per conto di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro la [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED], titolare della piena proprietà dei beni, di cui alla trascrizione n.14 del 21-01-2020 presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al n.2314 R.G. e n.1694 R.P. (cfr. successivo Punto 7), ad eccezione della classe catastale riportata nell'Atto quale A/4 anziché, correttamente, A/3.

La planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio è stata presentata dal [REDACTED] in data 11-11-1986 e corrisponde allo stato di fatto ad eccezione di lievi difformità ininfluenti ai fini del trasferimento, ex Circ. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate.

-*Coerenze*: parti condominiali su più lati, pubblica via XXIV Marzo, s.s.a.

-*Data della costruzione*: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in data anteriore al 1967 (cfr. successivo Punto 9).

3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

L'esecutata, come sopra generalizzata, consegue la piena proprietà dei beni per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita del Notaio Messeri Alberto del 03 luglio 2009, Rep. n.44711/11729 e trascritto a Firenze in data 09 luglio 2009 al numero registro generale 31281 e numero registro particolare 20201 da [REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 della piena proprietà e da [REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Lastra a Signa (FI) di cui alla procedura.

A [REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 della piena proprietà ed a [REDACTED]



tabaccheria, negozi, ecc.) raggiungibili a piedi, con l'auto o con i mezzi pubblici. L'area non è considerata di particolare pregio, ma è prossima a numerosi servizi e infrastrutture, tra i quali la vicinanza con l'Aeroporto "Amerigo Vespucci" di Peretola e l'ingresso della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno e della autostrada A1.

L'edificio è accessibile a piedi dalla pubblica XXIV Maggio, attraverso parti a comune con le altre unità immobiliari del medesimo edificio (androne condominiale).

-caratteristiche sommarie: l'abitazione pignorata è al piano terreno e fa parte di un più ampio edificio condominiale destinato a civile abitazione di tre piani fuori terra. L'edificio, che presenta i caratteri tipici dell'edilizia degli inizi del secolo scorso, è rifinito esternamente in intonaco tinteggiato in colore chiaro, con finitura a "bozze" in colore grigio fino al primo piano, mentre le cornici delle finestre dei piani superiori sono adornate con cornici. Presenta una copertura a falde con manto in laterizio. Dalla pubblica via, detto edificio ha accesso da via XXIV Maggio, oltrepassata la scala esterna, dall'ingresso condominiale al civico 129. Detto ingresso, con porta in legno, immette sul corridoio condominiale rivestito in cotto. Il primo portoncino sulla destra percorrendo il disimpegno condominiale è quello dell'appartamento, che ha doppio affaccio (uno prospettante la pubblica via, l'altro sul resede tergaie sul lato opposto).

-caratteristiche planimetriche dell'edificio con accessori e pertinenze: l'ingresso all'appartamento si attesta su un disimpegno (vano n.1, cfr. Allegato 3), che permette di raggiungere gli altri vani: sulla destra si trova il soggiorno con angolo cottura (vano n.2); di fronte si trova il bagno (vano n.3); sulla sinistra, la camera matrimoniale (vano n.4), da cui si accede al ripostiglio sottoscala (n.5).

I locali sono internamente rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, ad eccezione dei bagni, che dispongono di pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche. La pavimentazione è in piastrelle di qualità ordinaria. Le porte interne sono in legno massello. Gli infissi esterni sono in legno e le persiane esterne sono "alla fiorentina" in legno.



L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali (riscaldamento con caldaia a gas metano, impianto idrico, impianto elettrico, impianto telefonico, antenna tv).

Le superfici nette dei vani risultano (cfr. Allegato 3):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	INGRESSO-DISIMPEGNO	1,36	3,10
	2	SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	17,80	3,10
	3	BAGNO	2,87	3,10
	4	CAMERA	14,00	3,10
	5	RIPOSTIGLIO	2,35	1,80 MIN 2,30 MAX

La superficie interna netta calpestabile dei locali abitabili al piano secondo è pari a mq. 38,38 e quella lorda è di mq. 51,40.

Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è appena sufficiente. L'appartamento è abitabile ma in mediocri condizioni. Si segnala la presenza di umidità di risalita nei locali camera e soggiorno, contraddistinta dalle tipiche efflorescenze nella parte bassa delle murature esterne, oltre ai segni dovuti a condensa in corrispondenza dell'angolo nord-est della camera (cfr. documentazione fotografica in Allegato 4). Il fenomeno può essere risolto con l'applicazione di intonaco macroporoso sulle parti interessate, con una spesa cautelativamente stimabile in €5.000 (euro Cinquemila).

5. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo l'esecutata dichiarava la sussistenza di un contratto di locazione, di cui il CTU ha richiesto copia. Il Legale dell'esecutata ha fornito via e-mail in data 11-06-2021 (cfr. Allegato 8) copia del "Contratto di locazione ad uso abitativo di una stanza e solo uso bagno wc" ex art. 5 comma 1 L. 09-12-1998 n.431 (registrato a Firenze al n. 17435 / 2017, serie 3T), decorrente dal 01-08-2017 al 31-07-2020 senza tacito rinnovo, con cui l'esecutata cedeva in locazione il bene pignorato al [REDACTED]



- Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario atto Notaio Messeri Alberto del 03 luglio 2009 repertorio n. 44712/11730 ed iscritta presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze (FI) in data 09 luglio 2009 al numero generale 31282 e numero particolare 4963 a favore della [REDACTED]
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
[REDACTED], per capitale di € 110.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 220.000, durata anni 20, a carico dell'esecutata, sopra generalizzata, per i diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà del bene pignorato.

- Costituzione di Fondo Patrimoniale atto Notaio Messeri Alberto del 10 marzo 2011 repertorio n. 45759/12226 e trascritto presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze (FI) in data 18 marzo 2011 al numero generale 9442 e numero particolare 6152 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari a 500/1000 della piena proprietà, ed a favore dell'esecutata, sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 500/1000 della piena proprietà, contro l'esecutata, sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà, dell'immobile oggetto della procedura. Con la Costituzione del Fondo Patrimoniale si premette: - che i signori [REDACTED] e l'esecutata sono coniugi a seguito di matrimonio celebrato in comune di [REDACTED] come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di [REDACTED] in data 10 febbraio 2011; - che dal matrimonio è nata la figlia minore [REDACTED]; pertanto i componenti hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia gravante sull'immobile sito nel Comune di Lastra a Signa (FI) oggetto della procedura; e si precisa che detto bene immobile è di esclusiva proprietà dell'esecutata e le parti hanno espressamente convenuto che l'atto non comporta trasferimento alcuno di proprietà e che l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'art. 180 c.c.; ed inoltre



l'immobile viene costituito in fondo patrimoniale con tutti i vincoli, ipoteche e gravami che attualmente lo colpisce e che il bene costituente il fondo patrimoniale in deroga a quanto disposto dall'art. 169 del codice civile potrà essere alienato, ipotecato o comunque vincolato con il solo consenso di entrambi i coniugi.

- Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze (FI) in data 04 dicembre 2019 repertorio n. 12494 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze (FI) in data 21 gennaio 2020 al numero registro generale 2314 ed al numero registro particolare 1694 a favore della [REDACTED] e contro l'esecutata, per i diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Lastra a Signa (FI) oggetto della procedura.

8. SPESE FISSE DI GESTIONE, CONDOMINIALI E/O PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risulta alcuna gestione condominiale, pertanto le spese per la gestione ordinaria dell'immobile non sono quantificabili. Non sono noti altri procedimenti.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile di cui l'appartamento pignorato fa parte è stato realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Dalla ricerca archivistica presso il Comune di Lastra a Signa, non risultano depositate pratiche edilizie e/o condoni riguardanti il bene in esame (cfr. Allegato 7). Non sono reperibili le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, nè l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità.

Il contratto di locazione in Allegato 8 riporta l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) a firma [REDACTED] del 01-03-2016, Prot. n. 69993, attestante la classe energetica "G", non reperibile.

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Valore finale di mercato dei beni: In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'idonea



metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per “comparazione diretta”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d’uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Procedimento di stima:

$$V_{m_b} = p_o \times S_b$$

V_{m_b} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = Superficie commerciale convenzionale del bene.

La valutazione dei beni in oggetto è stata formulata con riferimento a fonti dirette (compravendite recenti di beni simili, offerte di vendita, perizie estimative) ed indirette (Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Banca Dati per l’Edilizia del Sole 24 Ore, periodici specializzati).

Tra le fonti dirette esaminate, in questa sede si riportano due offerte di vendita di immobili con caratteristiche simili per localizzazione, destinazione d’uso, tipologia, metratura e capacità di reddito:

- *“Lastra a Signa - In piccola palazzina posto al piano terra si propone trilocale di circa 55 mq, composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura, due camere matrimoniali, oltre servizio. L’appartamento è stato ristrutturato fine anni 90 a livello impiantistico e di finiture.”*

Questo annuncio è stato inserito alla pagina web raggiungibile all’indirizzo <https://www.immobiliare.it/annunci/88204833/> in data 26/05/2021 dall’Agenzia Immobiliare Bellosi, via Baccio da Montelupo n.64, Scandicci (FI). Il prezzo proposto è pari ad €138.000 (euro Centotrentottomila), quindi circa €2.500 (euro



Duemilacinquecento) per metro quadrato lordo ragguagliato (superficie commerciale convenzionale). L'immobile e la sua valutazione si ritengono confrontabili per localizzazione, disposizione planimetrica, piano, metratura ed accessori.

• *“Appartamento con ingresso indipendente in piccola palazzina, bilocale al piano terreno con balcone, riscaldamento autonomo in Lastra a Signa, zona centrale, Corso Manzoni. Vicino al centro del paese, in zona comoda e prossima a tutti i servizi con presenza di negozi di ogni genere. L' appartamento è un ampio bilocale al piano terreno con ingresso indipendente, si entra direttamente nel grande soggiorno con zona cottura, un corridoio di disimpegno conduce alla camera matrimoniale che affaccia su un interno tranquillo ed è dotata di balcone, bagno di buone dimensioni con doccia e aspirazione forzata, piccolo ripostiglio”.*

Questo annuncio è stato inserito alla pagina web raggiungibile all'indirizzo <https://www.casa.it/immobili/39368827/> in data 04/04/2021 dall'Agenzia Immobiliare Alinvest, via Molino del Piano n.96, Pontassieve. Il prezzo proposto è €128.000 (euro Centoventottomila), quindi €2.560 (euro Duemilacinquecentosessanta) per mq. lordo (superficie commerciale convenzionale). Si ritiene confrontabile con il bene in esame per localizzazione, finiture, piano e capacità di reddito.

Il prezzo medio ottenuto al metro quadro lordo, corrispondente alla superficie commerciale convenzionale di riferimento per la presente stima, risulta di circa €2.530 (euro Duemilacinquecentotrenta): questo valore risulta in linea rispetto ai valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che forniscono una quotazione (aggiornata al secondo semestre 2020, cfr. Allegato 6) compresa tra €1.700 ed €2.500 al metro quadrato lordo. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si assume il valore di **€2.500** (euro Duemilacinquecento) al mq. lordo.

La superficie commerciale convenzionale (**S_b**) è stata determinata in accordo con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Utilizzando i dati sopra ricavati, nella seguente tabella si fornisce il valore di mercato



(V_{m_b}) aggiornato al mese di **giugno 2021**:

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (MQ. LORDI) S_b	VALORE
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO (PIANO TERRENO)	€2.500	mq. 51,40	€128.500
<i>SPESE DI RIPRISTINO UMIDITÀ (A DETRARRE)</i>				- € 5.000
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) DEL BENE LIBERO V_{m_b}				€123.500

Considerando le particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento, le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, si considera un abbattimento di circa il 6,88% per determinare il seguente

PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE LIBERO di €115.000

(Euro Centoquindicimila/00)

Per completezza di trattazione, sussistendo un contratto di locazione (seppur non opponibile), si forniscono le seguenti stime del bene supposto locato, applicando una riduzione del 20% (sulla scorta della prassi e del cd. *coefficiente di disponibilità* indicato dalle fonti di riferimento del settore, tra cui il Borsino Immobiliare):

VALORE DI MERCATO DEL BENE SE LOCATO =

$V_{m_b} - 20\% = €123.500 - 20\% = \mathbf{€98.800}$ (Euro Novantottomilaottocento/00)

Parimenti a quanto sopra, si considera un abbattimento di circa il 6,88% per determinare il seguente

PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE SE LOCATO di €92.000

(Euro Novantaduemila/00)



Il bene non è divisibile.

Regime impositivo della vendita.

Il regime di tassazione attuale ordinario prevede, trattandosi di appartamento di civile abitazione avente caratteristiche di civile abitazione non di lusso, secondo il D.M. 02.08.1969, ed essendo i proprietari (esecutati) persone fisiche, i seguenti casi.

a) acquirente con le caratteristiche per le c.d. “agevolazioni prima casa”:

Imposta di Registro	2% del valore di aggiudicazione (minimo di €1.000)
Imposta Ipotecaria	€50
Imposta Catastale	€50

b) acquirente senza le caratteristiche per le c.d. “agevolazioni prima casa”:

Imposta di Registro	9% del valore di aggiudicazione (minimo di €1.000)
Imposta Ipotecaria	€50
Imposta Catastale	€50

11. RIEPILOGO

LOTTO UNICO - Piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione al piano terreno sito in Lastra a Signa (FI), via XXIV Maggio n.129, individuato al N.C.E.U. dello stesso comune al Fg. 7, Part. 54, Sub. 201, formato da: ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio. Occupato da terzi senza titolo. Scarse condizioni di manutenzione.

Coerenze: parti condominiali su più lati, pubblica via XXIV Maggio, s.s.a.

Valore di mercato del bene libero: € 123.500

Prezzo base d’asta del bene libero: € 115.000

Valore di mercato del bene se locato: € 98.800

Prezzo base d’asta del bene se locato: € 92.000

12. NOTE CONCLUSIVE

La presente relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre copia epurata dei dati sensibili.



Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

13. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 – Comunicazioni
- All. 2 – Verbale di sopralluogo
- All. 3 – Elaborati grafici
- All. 4 – Documentazione fotografica (n.24 foto)
- All. 5 – Documentazione catastale
- All. 6 – Valori Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 7 – Visura pratiche edilizie c/o Comune di Lastra a Signa (FI)
- All. 8 – Documentazione sullo stato di possesso e note del Legale di parte eseguita
- All. 9 – Ispezione ipotecaria al 19-06-2021

Firenze, li 19 giugno 2021.

Il C.T.U. Ing. Andrea Butti

