

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 6/2019 - R.G.

ITALFONDIARIO SPA – AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

/

PROPRIETA':

.....

Nat... a il – C.F.

proprietà per 1/1

BENE IN:

Comune di Greve in Chianti (FI) – Frazione Lucolena - Località Dimezzano - via Delle

Case Sparse n. 132 – piani: T – 1;

appartamento per civile abitazione composto da 4,5 vani catastali, oltre accessori.

Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 122, Part.lla 85, Sub. 1;

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.ssa LAURA D'AMELIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. CARLO BELLOTTA

Data: 02 ottobre 2020

Pagine: 12



TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 6/2019 - R.G.

ITALFONDIARIO SPA – AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

/

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi Spontini n. 62, tel/fax 055.355624 – cell. 339.65928080 – carlobellotta@libero.it, carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it, iscritto all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa LAURA D'AMELIO nell'udienza del 31.07.2019 di periziare il bene di proprietà I.....nat... a il - C.F., l'immobile posto nel Comune di Greve in Chianti (FI) – via Delle Case Sparse n. 132, Frazione Lucolena – Località Dimezzano, Lotto unico "A" nella presente relazione tecnica, **bene posto in Esecuzione Immobiliare promossa da "ITALFONDIARIO SPA (C.F. 00399750587) - AGENZIA DELLE ENTRATE" – (C.F. 13756881002), contro - C.F.**

PREMESSA E CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 07.04.2020 il sottoscritto CTU inoltrava per via telematica istanza di proroga per la presentazione della Relazione Tecnica d'Ufficio all'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio, a causa dell'insorgenza del Covid-19 (allegato 1).



carlo bellotta architetto

In precedenza e in data 07.02.2020, il CTU inoltrava per via telematica una prima istanza di proroga per la presentazione della Relazione Tecnica d'Ufficio all'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio, a causa di eventi non prevedibili per la redazione della CTU (allegato 2)..

A seguito dell'inoltro di varie raccomandate che annunciavano sopralluoghi al bene posto in Esecuzione Immobiliare indirizzate a..... in via - - A/R del 18.02.2020 e del 11.06. 2020 e in- -- A/R del 06.03.2020 e del 11.06.2020,sopra menzionat., risultava sempre assente.

L'ultimo e il solo sopralluogo al bene posto in Esecuzione Immobiliare è stato eseguito in data 03.07.2020 alle ore 9:30, in presenza oltre che del sottoscritto CTU, dell'Istituto Vendite Giudiziarie "Is.Ve.G." via Poggio Bracciolini 32 – Firenze, di un fabbro per il cambio delle due serrature e di due Addetti del Comando dei Carabinieri di zona.

Dopo aver eseguito i necessari rilevamenti sul posto, espletati gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – TERRITORIO - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Greve in Chianti, l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Greve in Chianti, il sottoscritto C.T.U. rimette la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'immobile oggetto di stima, è costituito da un solo lotto: "A"



- Accertamento della proprietà -

Il bene sopra esposto è pervenuto all'esecutat.....nat.. a il - C.F. - proprietà per 1/1 con atto di acquisto del 09.05.2002 - notaio Emilio Bonaca Bonazzi iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, rep. 151.598 – Raccolta n. 4.970, registrato all'Ufficio del Registro di Prato in data 21.05.2002 al n. 799 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 17.05.2002 ai nn. 17006 RG e 11422, RP.

A carico di Nat.. ail - C.F. - proprietà per 1/1, il bene oggetto della presente stima, risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Trascrizioni -

- Trascrizione numero 4960 RG e numero 3537 RP del 07.02.2019, verbale di pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sec 3S.r.l. con sede in Milano, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo del 02.01.2019 – Rep. N. 4344.

- Iscrizioni –

- Iscrizione numero 10154 RG e numero 2257 RP del 21.03.2000, ipoteca volontaria di lire 127.500.000 a favore della Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.a. con sede a Milano – C.F. 10516020152 a garanzia di un mutuo +di lire 85.000.000, per la durata di anni 15;



- **Iscrizione numero 45616 RG e numero 8133 RP del 05.12.2016**, ipoteca conc. Amministrativa /riscossione di euro 85.145,66 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma – C.F. 13756881002 domicilio ipotecario eletto Arezzo via Petrarca n. 23, a garanzia della somma di euro 42.572,83.

- Situazione Urbanistica –

L'edificio è stato costruito ante il 01 settembre 1967.

Per lavori di “modifiche interne a civile abitazione”, è stata presentata D.I.A. con Prot. n. 9876 - Conc. Busta 2001/370, il 01.06.2001.

Destinazione di piano

Al Comune di Greve in Chianti, con Regolamento Urbanistico Comunale, l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare ha la seguente descrizione:

- Zona “R5”: residenza, “zona densamente abitata in territorio aperto”.
- Classe C2a: adeguamento degli edifici esistenti a nuovi usi con la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o comunque compatibili.

DATI CATASTALI –

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (codice E169):

Foglio di mappa 122, Particella 85, Subalterno 1, Località Lucolena Centro n. 132 - piani T1-1, Categ. A/7, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale



mq 69 Totale, Rendita Euro 476,43, giustamente intestato anat.. a - C.F..... – proprietà per 1/1 (Allegati Sub “3” e “4”);

Confini: Forni, Ferretti, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

La planimetria agli atti dell’Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Firenze, è conforme allo stato di fatto (Allegato sub “5”).

- DESCRIZIONE -

Trattasi di una unità abitativa che viene proposta nella presente CTU come Lotto unico, ubicata nel Comune di Greve in Chianti (FI), Frazione Lucolena – Località Dimezzano, via delle Case Sparse 132, piani Terreno e Primo.

L’immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, fa parte di un piccolo borgo composto da più unità edilizie autonome di varia metratura e altezze, in gran parte costruite in muratura continua con pietre faccia a vista.

Il fabbricato nel quale è posto l’appartamento del presente Lotto “A”, si sviluppa su tre piano fuori terra; due piani costituiscono il bene oggetto di relazione, piani terreno - primo e l’ultimo piano terzo, appartiene ad altra proprietà (Foto dalla 1 alla 4 e dalla lettera “A” alla lettera “H”).

L’appartamento argomento di CTU, è a destinazione civile abitazione di complessivi mq 69 circa, costituita al piano terreno da vano ingresso-soggiorno con camino angolare, vano cucina posto sulla sinistra entrando fornita di finestra e caldaia murale, servizio igienico ed accessori (Foto dalla n. 5 alla n. 12 e dalla lettera “I” alla lettera “N”).

Il piano terreno di altezza m 2,80 dal piano di calpestio, presenta battiscopa e pavimento con mattonelle in cotto formato cm 30 x 15 posti nei vani ingresso-



soggiorno e cucina; il soffitto del piano terreno è costituito da travi in legno a vista.

Il servizio igienico fornito di finestra, è provvisto di lavabo, w.c., doccia a pavimento con cabina e rubinetteria in acciaio a miscelatori. Il vano è rivestito da mattonelle in parete di colore azzurro/grigio e azzurre a pavimento formato cm 20 x 20 (Foto dalla n. 15 alla n. 17 e dalla lettera “O” alla lettera “S”).

Il piano terreno è unito al piano primo da una scala interna di collegamento in muratura e pietra serena, con pianerottoli in cotto (Foto dalla n. 18 alla n. 20 e lettere “T”, “U”).

Il piano primo di altezza m 2,80 dal piano di calpestio, è composto da due camere da letto. Le due camere da letto presentano battiscopa e pavimento con mattonelle in cotto formato cm 30 x 15 e soffitto costituito da travi, travicelli e tavolato in legno a vista. Una delle due camere da letto è provvista di armadio a muro a due ante in legno massello (Foto dalla n. 21 alla n. 28).

Le porte interne dell'appartamento sono tutte in legno massello con maniglie in ottone, in buone condizioni di conservazione.

Le finestre dell'appartamento sono tutte a doppia anta in legno di pino e vetri provviste di scuri, in buone condizioni di conservazione.

La porta-finestra d'ingresso posta al piano terreno in legno e vetri, ha bisogno di un consistente intervento di manutenzione.

Le finestre sono tutte provviste di sportelloni in legno esterni, che necessitano di consistenti interventi di manutenzione.

Il bene risulta occupato da..... propriet.....



- Impianti Tecnologici -

L'appartamento argomento di CTU, è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

1. impianto elettrico - sottotraccia distaccato dal fornitore, si suppone sia provvisto della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte" - Interruttori della Ticino;
2. impianto idrico - l'edificio è collegato alla rete idrica comunale;
3. impianto termico - singolo, con caldaia murale collocata in cucina della Ditta "Hermann" alimentata a gas metano distribuito dalla rete pubblica - superfici radianti interni all'appartamento, in alluminio;
4. impianto di smaltimento – vasca imhoff condominiale che serve 6/7 appartamenti, posta all'esterno e in prossimità della Strada Provinciale 68. Pozzetti degrassatori condominiali posti all'esterno e in prossimità dell'ingresso all'appartamento.

Gli impianti della vasca imhoff e dei pozzetti degrassatori, sono stati realizzati nell'anno 2019.

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche del Lotto "A" oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune esterne condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni



ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione residenziale nella quale è ubicato l'immobile, della presenza del servizio di strada che lo collega con il resto del territorio e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

1) LOTTO "A" -

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: GREVE IN CHIANTI

Fascia/Zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

- *Appartamento posto su due livelli, piani Terreno e Primo*

1.a) – *Piani terreno e primo*: prezzo unitario a mq. Euro 2.000,00

Superficie complessiva mq 69 circa

Stima: mq 69 x € 2.000,00 = **Euro 138.000,00** (prezzo attuale di mercato).

- *PREZZO BASE D'ASTA*

Il prezzo base d'asta dell'immobile verrà stimato decurtando il 15% dal valore del "prezzo attuale di mercato", pertanto si otterrà:

€ 138.000,00 - 15% = **Euro 117.300,00**

Alla cifra ottenuta di Euro 117.300,00 come prezzo base d'asta, andranno sottratte le spese condominiali di spettanza al....Esecut... non ancora corrisposte per la



carlo bellotta architetto

proprietà posta al piano terzo, a causa di lavori eseguiti alla copertura del fabbricato edilizio negli anni 2018 e 2019.

La cifra complessiva dei lavori, comprensiva di materiali e mano d'opera, ammonta a € 30.656,49.

La somma di € 30.656,49 è stata divisa non per millesimi perché risultano non in uso ed è stata divisa per due e in rapporto ai mq di proprietà di ciascun appartamento (mq 55 appartamento di proprietà, mq 69 appartamento di proprietà). Le quote così ottenute risultano del 47% di competenza della proprietà e del 53% di competenza della proprietà; le percentuali sono state ottenute da un calcolo eseguito dalla proprietà

Pertanto le due somme così ottenute risulteranno:

- quota di competenza proprietà (47%) = € 14.408,55;
- quota di competenza proprietà(53%) = € 16.247,94.

Il nuovo prezzo di base d'asta, sarà così determinato:

- Euro 117.300,00 (prezzo base d'asta) - € 16.247,94 (spese condominiali) = € **104.452,06** che si conviene arrotondare a € **104.000,00** (centoquattromila,00).

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Laura D'Amelio, per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 02 ottobre 2020

Arch. Carlo Bellotta



- ALLEGATI -

- 1) Sub “1” e “2”, istanze di proroga per il deposito della CTU, presentate in data 07.04.2020 e 07.02.2020;
- 2) Sub “3”, certificato storico per immobile agli atti dell’Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali, Comune di Greve in Chianti - Catasto Fabbricati – Foglio 122, Particella 85, Sub. 1, Categ. A/7;
- 3) Estratto del Foglio di mappa 122, del Comune di Greve in Chianti;
- 4) Sub “3” – Planimetria agli atti dell’Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di Greve in Chianti, via Lucolena civ. 132, in Sc. 1:200;
- 5) FOTOGRAFIE A COLORI N.48.



INDICE

PREMESSA	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
Accertamento della proprietà	4
Trascrizioni	4
Iscrizioni	4
Situazione Urbanistica	5
Destinazione di Piano	5
Dati catastali	5
Descrizione	6
Impianti Tecnologici	8
Valutazione	8
ALLEGATI	11

