

Aleandro Pancani
Ingegnere

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302
email:aleandro@pancani.eu

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. ssa Lucia Schiaretti

Procedimento n. 511/13

RELAZIONE DI PERIZIA



INDICE DELLA RELAZIONE

	Pag.
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	5
1. DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
1.1 UBICAZIONE	7
1.2 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	8
1.3 RELAZIONE FOTOGRAFICA.....	9
1.4 IMPIANTI	9
1.4 SUPERFICI DELL'IMMOBILE.....	9
2. SITUAZIONE CATASTALE.....	9
2.1 PLANIMETRIE CATASTALI.....	10
2.2 CONFINI.....	10
3. TITOLO DI PROPRIETA'.....	10
3.1 PARTI A COMUNE	11

Aleandro Pancani
Ingegnere

Pza De Governatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302
email:aleandro@pancani.eu

3.2 SERVITU'	12
4. SITUAZIONE URBANISTICA	11
5. DESTINAZIONE D'USO	12
6. STATO DELL'IMMOBILE	12
7. DOCUMENTAZIONE ENERGETICA.....	13
8. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE	13
9. ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	16

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alejandro Pancani con studio in Lastra a Signa, Pza De Governatis 13, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 2333 ed all'Albo dei periti del Tribunale di Firenze al n°113/A , in data 07 novembre 2014 veniva nominato C.T.U. del procedimento in epigrafe.

Con tale incarico il Giudice richiedeva risposta ai seguenti quesiti:

*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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;*

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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, 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;*

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;*

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),*

*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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà;*

8. *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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in*

particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

*9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:*

-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),

-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);

*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;*

*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;*

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

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno inizio il 29 novembre 2014 con la comunicazione alle parti tramite raccomandata, dell'assunzione di incarico e della data di sopralluogo fissata per il 15 gennaio 2015.

Nella data suddetta non è stato possibile effettuare il sopralluogo per la mancanza dei proprietari. In data 20 gennaio 2015 è stata inviata una seconda raccomandata per fissare la data del sopralluogo, che è stato effettuato in data 05 febbraio 2015.

Al sopralluogo erano presenti entrambi i coproprietari dell'immobile. Con il suddetto accesso è stato possibile effettuare tutti i rilievi dimensionali, quelli fotografici e prendere visione dello stato di conservazione dell'immobile.

Inoltre sono state effettuate visure presso l' Agenzia del Territorio, presso l' Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli e presso la Conservatoria.

1. DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della presente relazione è un' unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta nel Comune di Empoli, località Mulino-Nuovo in Via Senese-Romana n. 265 ed è costituito dal piano secondo ed ultimo di un fabbricato realizzato su tre piani fuori terra, accessibile dalla pubblica via tramite scala condominiale a comune fino al piano primo con le altre u.i. esistenti nell' edificio.

Trattasi di un immobile costruito presumibilmente nella prima metà del secolo scorso.

L' appartamento è dislocato al piano secondo, ed è composto da corridoio, disimpegno, sala pranzo con cucinotto, soggiorno, tre camere, due bagni, locale sottotetto destinato a lavanderia, per complessivi 133,5 mq. Inoltre fanno parte del bene oggetto di perizia un locale ad uso autorimessa in lamiera di circa 12 mq con resede di circa 40 mq ubicato sul retro del fabbricato, oltre a piccolo appezzamento di terreno di circa 40 mq adiacente al box auto utilizzato come orto familiare.

Tramite l' accesso al portone principale su via Senese-Romana si accede a due rampe di scale a comune (foto 2) che conducono all' ingresso della proprietà esclusiva (foto 3). Superata la porta d' ingresso si accede ad un pianerottolo e ad una piccola rampa (foto 4) di scale che immette nel corridoio (foto 5) dell' appartamento. Sul lato destro entrando nel corridoio sono situate la sala pranzo con cucinotto (foto 6-7), il soggiorno (foto 8) ed un bagno piccolo (foto 10). Sul lato sinistro, sono situate le tre camere (foto 11-12-13) e l' altro bagno (foto 9).

Il box auto in lamiera ed il resede sono situati sul retro dell' edificio (foto 14)

L'intero fabbricato è stato edificato con struttura portante in muratura, i solai sono con struttura in latero-cemento, il tetto realizzato con struttura portante in travi di legno e travicelli, ha il manto di copertura a due falde.

1.1 UBICAZIONE



L'immobile è situato in località Molin Nuovo sulla strada statale SS429 che collega Ponte ad Elsa con Castelfiorentino.

E' una zona a bassa densità abitativa costituita da edifici a uno- due piani di vecchia costruzione disposti principalmente lungo la strada statale. I principali punti di

interesse (farmacie, negozi, banche etc.) sono a Ponte ad Elsa ad una distanza di 5 Km, mentre le infrastrutture più importanti come supermercati ed ospedale sono ad Empoli e Castelfiorentino a distanze di circa 10 Km.

La stazione ferroviaria di Empoli dista circa 12 Km.

La distanza dai principali assi viari è di circa 7 Km con la FI-PI-LI (entrata Empoli ovest).

1.2 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto della presente perizia fa parte di un immobile in pessime condizioni di manutenzione in particolare la facciata su via Senese -Romana presenta diverse zone con distacco di intonaco ed evidenti segni di umidità (Foto 1). Anche la parte di scale a comune è in pessimo stato manutentivo e presenta zone di intonaco ammalorato (Foto 2). Il tetto pur presentando un aspetto vetusto, risulta ristrutturato nel 2004 con la messa in opera di guaina di impermeabilizzazione, pannelli per la coibentazione termica e parziale sostituzione delle tegole. Di fatto nell'appartamento non si notano infiltrazioni di acqua.

L'appartamento ha subito un intervento manutentivo abbastanza di recente per cui si presenta in condizioni medie di manutenzione.

I pavimenti sono in monocottura in tutte le stanze, le porte interne sono in legno tamburato in scadenti condizioni, la porta d'ingresso è in legno non blindata in buone condizioni.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo in pessime condizioni, anche le persiane sono in legno ed in pessime condizioni.

1.3 RELAZIONE FOTOGRAFICA

Vedere ALL.7

1.4 IMPIANTI

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con interruttori e prese di corrente nelle varie stanze.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia alimentata a metano e radiatori in ghisa.

Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di cui alla Legge 10/91.

1.5 SUPERFICI DELL'IMMOBILE

Le superfici dell'immobile oggetto di perizia sono state direttamente misurate nel corso del sopralluogo e sono risultate:

- Superficie lorda appartamento mq 133,4, superficie calpestabile mq 122,1
- Superficie lavanderia sottotetto mq 14,2
- Superficie box in lamiera mq 12,0
- Superficie terreno mq 80,0

2. SITUAZIONE CATASTALE

L'appartamento è erroneamente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 52, particella 44, sub 7, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, rendita catastale 148,48 € intestato per 50/100 alla sig.ra XXX YYY e per 50/100 al sig. ZZZ WWW, come risulta dalla visura effettuata in data 21 luglio 2015 (All. 1A). In realtà l'appartamento oggetto di pignoramento e conforme a quanto rilevato con il sopralluogo, è quello censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano

del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 52, particella 44, sub 10, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 5, rendita catastale 296,96 €, visura del 30 settembre 2015 (All. 1B). L'errore nasce dal fatto che l'appartamento oggetto di pignoramento deriva dalla fusione di due unità immobiliari censite alla particella 44 rispettivamente sub.7 e sub 8. Dopo la fusione il subalterno 8 è stato correttamente cancellato, mentre il subalterno 7 è ancora attivo e appare nelle visure con intestatari gli esecutati.

La situazione sopra descritta ha indotto in errore l'estensore dell'atto di pignoramento per cui i dati catastali riportati nell'atto non corrispondono a quelli effettivi dell'unità immobiliare.

Il box auto è censito al Foglio di Mappa 52, particella 351, cat. C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita catastale 63,83.

I due appezzamenti di terreno sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Empoli al foglio 52 particelle 287 e 351.

2.1 PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria catastale reperita con visura del 20 febbraio 2015 e riportata in All.2, risulta conforme con lo stato rilevato.

2.2 CONFINI

L'immobile confina con la pubblica via Romana Senese, con le proprietà XXX, con parti a comune salvo se altri più recenti ed aggiornati.

3. TITOLO DI PROPRIETA' E SITUAZIONE IPOTECARIA

Il bene oggetto della presente perizia, risulta pervenuto agli attuali intestatari per atto di acquisto del 28.02.2006 ai rogiti del notaio YYY di Empoli, rep. 107240/6898 trascritto il 06.03.2006.

Dalla visura effettuata presso la CC. RR. II. di Firenze con reportazione aggiornata al 21/07/2015, gli attuali proprietari, risultano intestatari nella misura del 50/100 del suddetto immobile a far data dal 06.03.2006.

Dalle visure eseguite sul sistema meccanizzato della CC. RR. II. di Firenze, è risultata la presenza di gravami ipotecari sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia ed in particolare:

1. TRASCRIZIONE del 06/03/2006 - Registro Particolare 5318 Registro Generale 10084
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 107240/6898 del 06/03/2006 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA.

 2. ISCRIZIONE del 06/03/2006 - Registro Particolare 2366 Registro Generale 10085
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 107241/6899 del 06/03/2006 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

 3. TRASCRIZIONE del 09/09/2013 - Registro Particolare 17637 Registro Generale 24310
Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Firenze, Repertorio 9258/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Il tutto come dettagliatamente riportato in allegato 3.

3.1 PARTI A COMUNE

L'edificio di cui il presente appartamento risulta porzione, è servito da spazi a comune di limitate dimensioni e destinati esclusivamente ad androne ingresso e vano scale a comune. Non risultano presenti accessori, locali ed ulteriori servizi di uso comune con le altre u.i. presenti.

3.2 SERVITU'

Dalle informazioni reperite e dalla documentazione visionata, non risulta sussistere nessun tipo di servitù.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle visure eseguite il giorno 12 agosto 2015 c/o l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli sono risultati presenti i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività N° 547/04 del 04/10/2004; “ Opere di manutenzione straordinaria: messa in opera di guaina impermeabilizzante con coibentazione e ripassatura della copertura”
- Concessione edilizia in sanatoria L.47/85, n° 193/92 rilasciata in data 07/03/1992 per modifiche interne e di prospetto.
- Concessione edilizia in sanatoria L.47/85, n° 700/92 rilasciata in data 12/09/1992 per modifiche interne e di prospetto - realizzazione di box auto.

Sulla base delle suddette visure e dalla verifica degli elaborati grafici inerenti i titoli abilitanti, lo scrivente ha potuto verificare la conformità urbanistica dello stato attuale dei locali.

5. DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare in oggetto, come previsto dalla destinazione catastale ed urbanistica, risulta essere adibita a civile abitazione.

6. STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

7. DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

L'Unità Immobiliare risulta priva della Documentazione Energetica prevista dall'Art. 6 D.Lgs192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06.

8. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE

Avendo concluso l'analisi tecnico/descrittiva dell'unità immobiliare in questione, il sottoscritto in merito all'incarico ricevuto, passa all'individuazione del valore unitario di mercato.

La superficie lorda è stata calcolata sulle rilevazioni effettuate e sulla base delle planimetrie catastali.

La superficie lorda è computata al lordo dei muri interni di proprietà e per un mezzo di quelli di confine.

Le indagini effettuate, per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile periziato, fanno riferimento ai seguenti tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentati dai valori di mercato di immobili a destinazione abitativa riportati da osservatori specializzati
- le fonti dirette, rappresentate dai valori al mq ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.
- Comparazione con beni omogenei presenti sul mercato, simili per tipologia dimensioni ed ubicazione.

Operativamente il valore è stato definito, attraverso una capillare ricerca di mercato su immobili di caratteristiche e tipologia simile a quello in esame, posti nelle immediate vicinanze del fabbricato periziato.

Aleandro Pancani
Ingegnere

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302
email:aleandro@pancani.eu

Tale parametro è stato confrontato e proporzionato con il valore unitario di riferimento emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Firenze, per il comune di Empoli, zona suburbana Ponte a Elsa.

Nella perizia estimativa dell'unità immobiliare, oltre ai parametri sopra menzionati, sono stati tenuti particolarmente in considerazione anche le seguenti annotazioni:

- il posizionamento geografico del complesso edilizio, da ritenersi svantaggiato rispetto al riferimento Ponte ad Elsa considerato da OMI
- la tipologia di edificio da ritenersi vetusto;
- Il grado di manutenzione e conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare periziata, da ritenersi pessima per il fabbricato e medio per l'unità immobiliare.

Superfici

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
	mq		mq
appartamento	133,4	1,00	133,2
soffitta	14,2	0,25	3,5

Totale superficie commerciale **mq 136,7**

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, il prezzo unitario dell'unità immobiliare in questione è fissato in € 800,00 al mq.

Lo Scrivente, a seguito di valutazione comparativa, ritiene di attribuire all'appartamento periziato il seguente valore attuale di mercato :

Aleandro Pancani
Ingegnere

Pza De Gubernatis 13- 50055- Lastra a Signa (FI) -Tel.-Fax 055 8722302
email:aleandro@pancani.eu

mq 136,7 x € 800 al mq. = € 109.360,00 (centonovemilatrecentosessanta/00).

Il box auto ed i due piccoli resede vengono valutati a corpo in **€ 4.000,00 (quattromila/00).**

Il più attendibile valore di mercato del compendio periziato è fissato dal CTU complessivamente in:

€ 109.360,00 + € 4000,00 = € 113.360,00

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, deposito di partecipazione, difficoltà di visita del bene), il sottoscritto ritiene di determinare il prezzo a base d'asta, riducendo del 18% il prezzo di mercato.

Prezzo base d'asta: € 113.360,00 x 0,82 = € 92.955,20

Arrotondato a € 93.000,00 (novantatremila/00)

Relativamente al regime impositivo della vendita, dalle ricerche effettuate dal CTU, l'esecutato non risulta agire nell'esercizio di impresa, arte o professione per cui la vendita non è soggetta ad I.V.A. ma all'imposta proporzionale di registro.

La commerciabilità del bene, è convenuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della redazione della perizia, con annessi, connessi, adiacenze e pertinenze, affissi ed infissi nulla escluso, libero da pesi, vincoli, oneri e diritti di terzi in genere.

Si precisa altresì che alla data del 05 febbraio 2015 in cui è stato effettuato il sopralluogo, i beni risultavano come sopra descritti.

Con la presente relazione che si compone di n° 16 pagine e n° 7 allegati il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli.

Con osservanza

Lastra a Signa li 06 ottobre 2015

Il CTU

Ing. Alejandro Pancani

9. ELENCO ALLEGATI

- All.1: Visure catastali
- All.2: Planimetria catastale
- All.3: Visure ipotecarie.
- All. 4: Estratto di mappa
- All.5 : Planimetrie da rilievo
- All.6 : Relazione fotografica
- All.7: Stampa pagina O.M.I.
- .

Il CTU
Ing. Alejandro Pancani