

Luca Bevilacqua architetto

Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze – Mob. +39 338 2659772
e-mail: lucabevila@libero.it – PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H2941 / P.IVA 02266970413

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva: n. 173/2020 R.G.
Giudice Esecutore: Dott.ssa PRINCIPALE PASQUALINA

Promosso: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Affidamento Incarico C.T.U.: 12 ottobre 2020
C.T.U.: architetto Luca Bevilacqua

RELAZIONE DI PERIZIA



1 - Indice della Relazione

Paragrafo		Pag.
1	Indice della Relazione	2
2	Premessa	4
3	Operazioni Peritali	7
	<u>QUESITO 1</u>	8
4	Identificazione del bene	8
	4.1 Ubicazione	8
	4.2 Identificazione catastale	9
	<u>QUESITO 2</u>	9
5	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento	9
	<u>QUESITO 3</u>	10
6	Atto di provenienza	10
	<u>QUESITO 4</u>	10
7	Descrizione del bene	10
	7.1 Consistenza del bene	10
	7.2 Caratteristiche tecniche	11
	7.3 Servizi e impianti	11
	7.4 Documentazione fotografica	11
	7.5 Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovrordinati	12
	<u>QUESITO 5</u>	12
8	Stato di possesso	12
	<u>QUESITO 6</u>	12
9	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	12
	<u>QUESITO 7</u>	12
10	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....	12
	<u>QUESITO 8</u>	13
11	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie <u>QUESITO 9</u>	13
12	Regolarità edilizia e urbanistica	13
13	Conformità catastale	14
	<u>QUESITO 10</u>	14
14	Valore di mercato	14
	<u>QUESITO 11</u>	18
15	Prezzo base d'asta	18
	<u>QUESITO 12</u>	19



16	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	19
17	Regime impositivo di vendita	19
18	Attestato di qualificazione energetica	19
19	Formazione di eventuali lotti	20
	<u>QUESITO 13</u>	20
20	Riepilogo	20
	ELENCO ALLEGATI	21



2 - Premessa

Il sottoscritto architetto Luca Bevilacqua nato a Rimini il 26/04/1976, con studio in Firenze via Francesco Caracciolo 79, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 8258, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze al n. 512, veniva incaricato C.T.U. del procedimento in epigrafe in data 12/10/2020 con notifica via PEC.

Con l'incarico il Giudice richiedeva risposta ai seguenti quesiti:

- 1. identificare ill/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;*
- 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 procedente, 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 dell'i beni/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 dichiari 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; 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;*
13. *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*



3 - Operazioni Peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di ottobre 2020 con il reperimento del materiale facente parte della procedura. Successivamente venivano inviate le comunicazioni alle parti dell'assunzione dell'incarico e della data di sopralluogo all'unità immobiliare situata in Comune di Firenze, in via Giuliano Bugiardini n. 14, per il 19/11/2020 alle ore 10:30. data e ora preventivamente concordate con il custode nominato (Is.Ve.G Firenze). Contestualmente alla comunicazione veniva inviato *"Foglio notizie per la parte esecutata"*. Le comunicazioni alle parti sono avvenute via PEC o raccomandata A/R (allegato 01).

In data 09/11/2020 lo scrivente inviava *"istanza per chiarimenti"* alla Ill.ma Giudice al fine di indicare il proseguo o meno delle operazioni peritali in conseguenza alla emanazione del Decreto Legge 8 marzo 2020, n. 11 *"Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria"*, e successivi D.P.C.M. 8 marzo 2020 e D.P.C.M. 9 marzo 2020 recanti misure urgenti per il contenimento della diffusione del virus COVID-19.

In data 10/11/2020 la GE emanava sospensione generica che *"...non preclude il compimento di atti conservativi e preliminari, come l'accesso da parte degli ausiliari - in primis la stima del compendio - che dovranno proseguire, pur nell'adozione e nell'osservanza di tutte le cautele imposte per la tutela della propria e dell'altrui salute dalla vigente normativa emergenziale sanitaria a livello statale e regionale"*.

Alla data del 19/11/2020, quindi, assieme al custode, si procedeva al tentativo di accesso al bene, che però non avveniva per presunti problemi di contagio da COVID 19 da parte dell'esecutata e comunicati dal figlio [REDACTED] (allegato 02).

In data 12/05/2021, previo accordi con la parte esecutata, si procedeva all'accesso al bene con l'ausilio del custode e alla presenza del figlio dell'esecutata.

Si procedeva così alla visita dei luoghi, a rilievo fotografico degli esterni e degli interni e alle opportune verifiche con rilievo puntuale. Si redigeva opportuno verbale di accesso (allegato 03).

Il bene oggetto di procedura risulta essere un appartamento posto al piano primo di un immobile di complessivi cinque piani fuori terra. Il bene risulta facente parte di un immobile posto all'interno di un compendio edilizio formato da due edifici con accesso carrabile e pedonale da via Bugiardini ed a comune fra i due.

L'unità immobiliare, con accesso da vano scale a comune dotato di ascensore, risulta formata da quattro vani oltre servizi ed accessori, e più precisamente: ampio ingresso, ampio soggiorno, cucina e balcone esterno nella zona giorno, due ripostigli. Disimpegno della zona notte, due camere da letto, servizio igienico e ulteriore balcone.

Il bene si trova nel quadrante sud-ovest della città di Firenze, zona denominata Ponte a Greve, in una perpendicolare a via Pisana, in una zona posta fra le direttrici che congiungono Firenze con Scandicci e Lastra a Signa.

Preventivamente si era reperito il materiale catastale tramite visura storica del bene in oggetto, gli



estratti di mappa e la planimetria catastale, nonché si è proceduto a richiedere visura delle pratiche edilizie (ivi compresi eventuali condoni) presso gli uffici tecnici del Comune di Firenze. Successivamente si è effettuata visura presso la Conservatoria.

QUESITO 1

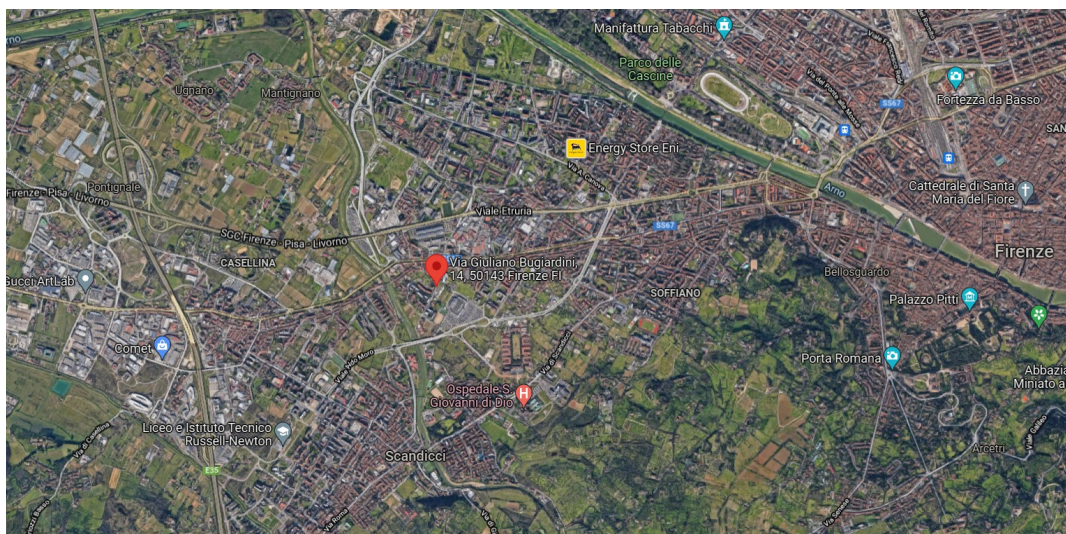
4 – Identificazione del bene

4.1 – Ubicazione

Il bene oggetto di procedura, come detto, si trova nel quadrante sud-ovest della città di Firenze, zona denominata Ponte a Greve, in una perpendicolare a via Pisana, in una zona posta fra le direttrici che congiungono Firenze con Scandicci e Lastra a Signa.

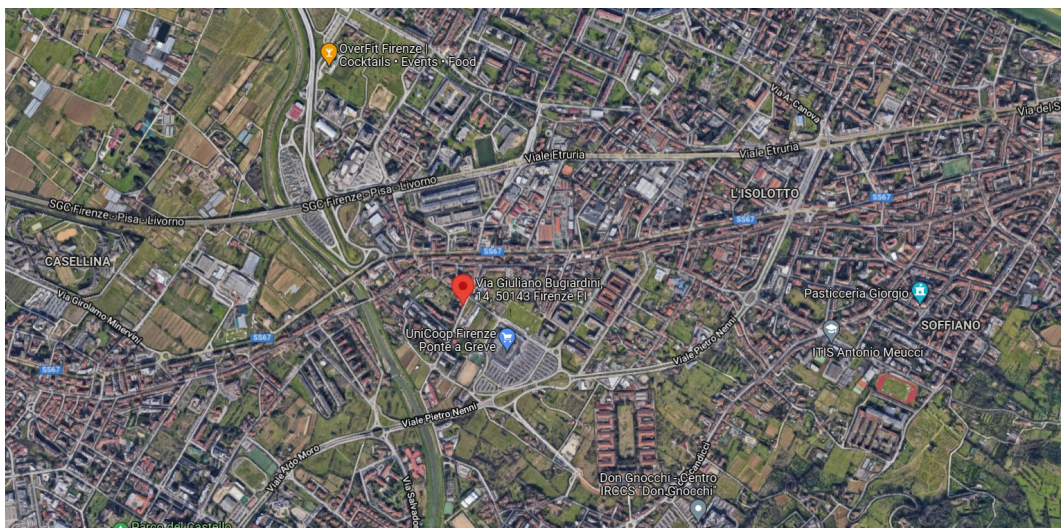
Siamo non lontani dal presidio sanitario di San Giovanni di Dio, nonché poco distanti all'accesso delle principali via di comunicazione regionali e nazionali, come la SGC Firenze-Pisa-Livorno e la Autostrada A1.

La zona risulta dotata di molti servizi sia di vicinato che grandi strutture di vendita, raggiungibili anche a piedi (centro commerciale di Ponte a Greve).



Individuazione geografica del bene





Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

4.2 – Identificazione catastale

Il bene oggetto di esecuzione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, e più precisamente¹:

Foglio **85**, Particella **379**, Subalterno **3**,

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani,

Sup. Catastale Totale: 104 mq, Totale escluse aree scoperte²: 100 mq

Rendita euro 759,19

intestato a:

1 - [REDACTED]
Proprietà per 3/4

2 - [REDACTED]
Proprietà per 1/4
(Allegato 04)

QUESITO 2

5 – Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento

Verbale di pignoramento immobili [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravante la quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti) del diritto di piena proprietà del bene (Allegato 05).

1 Dati derivati da "variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

2 Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



QUESITO 3

6 – Atto di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Allegato 06).

QUESITO 4

7 – Descrizione del bene

Il bene oggetto di procedura risulta essere un appartamento posto al piano primo di un edificio di complessivi cinque piani fuori terra.

Il bene risulta facente parte di un immobile posto all'interno di un compendio edilizio formato da due edifici con accesso carrabile e pedonale da via Bugiardini ed a comune fra i due.

L'unità immobiliare, con accesso da vano scale a comune dotato di ascensore, risulta formata da quattro vani oltre servizi ed accessori, e più precisamente: ampio vano di ingresso con affaccio diretto sul vano soggiorno. L'ingresso permette anche l'accesso a due ripostigli oltre che alla cucina abitabile che condivide un balcone esterno con il soggiorno.

Sempre dalla zona ingresso si accede al disimpegno della zona notte che permette l'accesso al servizio igienico e a due camere da letto. Vi è la presenza di un secondo balcone nella zona notte.

Gli ambienti sopra descritti hanno una altezza interna di 3,02 ml.

L'appartamento risulta ammobiliato e in buone condizioni manutentive.

7.1 – Consistenza del bene

Con riferimento al rilievo eseguito sul posto e in base ai documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), e del Comune di Firenze, è stata effettuata una valutazione delle superfici, nette e lorde ai fini della ricerca della consistenza immobiliare.

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- ingresso: 8,15 mq
- soggiorno: 18,04 mq circa
- cucina: 11,44 mq circa
- ripostiglio: 2,85 mq circa
- ripostiglio: 1,68 mq circa
- terrazza zona giorno: 5,20 mq circa
- disimpegno: 2,28 mq circa
- servizio igienico: 4,66 mq circa
- camera da letto: 18,40 mq circa



- camera da letto: 14,41 mq circa
- terrazza zona notte: 5,90 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 81,91 mq circa, oltre a superfici a terrazza pari a 11,10 mq.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 97,89 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. UNITA' ABITATIVA: 97,89 mq

SUPERFICIE TERRAZZE: 11,10 mq x 0,30 = 3,33mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. ABITAZIONE + 30% SUP. TERRAZZE = SUP. COMMERCIALE

97,89 mq + 3,33 mq = 101,22 mq

7.2 – Caratteristiche tecniche

L'immobile risulta essere improntato ad una tipologia costruttiva semplice, con strutture murarie in calcestruzzo armato e mattoni, solai di piano e di copertura in latero-cemento.

I serramenti risultano essere in legno e gli oscuranti esterni risultano essere rotolanti in pvc.

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare risulta essere in spaccato di marmo nella zona giorno e nei disimpegni, in parquet nelle camere da letto ed in gress porcellanato nei servizi igienici e in cucina.

Le pareti sono finite con intonaco civile tinteggiato e i rivestimenti dei servizi igienici e del cucinotto sono in gress porcellanaro.

I pavimenti esterni sono in klinker anti gelivo.

7.3 – Servizi e impianti

L'impianto di riscaldamento risulta essere condominiale e le altre utenze risulta essere singole con la presenza di un Boyler nel servizio igienico. Vi è la presenza di impianto di aria condizionata seppur non in tutti i locali.

7.4 – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda all'apposito Allegato 7.



7.5 – Previsione strumento urbanistico comunale

All'interno del Piano Strutturale del Comune di Firenze il bene oggetto di perizia risulta inserito nell' "ambito dell'insediamento recente di valle", "sub-sistema insediativo di valle".

All'interno del Regolamento Urbanistico il bene oggetto di perizia risulta classificato come "ambito dell'insediamento recente (zona B)"

QUESITO 5

8 – Stato di possesso

Il bene oggetto della presente valutazione risulta occupato dall'esecutata.

QUESITO 6

9 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per conoscere l'esistenza o meno di formalità riguardanti debiti per spese condominiali ex art. 63, comma 2 d.att.c.civ., si è chiesto rendiconto all'amministratore di condominio, il Rag. [REDACTED]. Con mail del 29/10/2021 venivano inviati gli ultimi due esercizi riferiti agli immobili, rendiconto 19/20 e previsione 20/21. L'ammontare delle spese condominiali sospese risulta essere pari a 1.426,15 €.

Non risultano spese straordinarie deliberate o da saldare (Allegato 8).

QUESITO 7

10 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 9), dal 29/10/2001 al 29/10/2021, relativamente al bene oggetto di procedura, non risultano esserci nuove formalità rispetto a quanto già presente nella documentazione ipocatastale in atti.

Risultano, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari, relativamente ai beni oggetto della presente relazione, le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi e precisamente:

ISCRIZIONE del 31/05/2006 - [REDACTED]
[REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante da A
NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;

ISCRIZIONE del 04/10/2016 - [REDACTED]



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE. [REDACTED]. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
TRASCRIZIONE del 03/07/2020 - [REDACTED].
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO. [REDACTED]. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO 8

11 – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Al fine di indicare un importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione del bene, si possono ipotizzare in circa 1.500,00 € di spese condominiali annue, oltre spese standard per altre utenze.

Non sono previste spese straordinarie.

QUESITO 9

12 – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica del bene si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune Firenze.

La certezza di conformità del bene in oggetto viene rintracciata attraverso le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA 56 del 27/03/1969 – Costruzione di due edifici per civile abitazione ed annessi sul prolungamento del Viuzzo delle Case Nuove (strada di P.R.G.) in conformità ai disegni allegati ed approvati in data 30/08/1968 (Allegato 11);
- BUSTA 1235 del 1969 – CAMBIO NOMINATIVO PER Costruzione di due edifici per civile abitazione ed annessi sul prolungamento del Viuzzo delle Case Nuove (Allegato 12);
- LICENZA EDILIZIA 2443 del 01/09/1970 – varianti da eseguire agli edifici autorizzati con Licenza 56/69 (Allegato 13);
- ABITABILITA' n. 12 del 17/04/1979 (Allegato 14);
- DOMANDA DI CONDONO S/40908 presentata in data 19/12/1986 ai sensi dell'art 31 della L.47/85 – Condono condominiale opere ubicate in Via Giuliano Bugiardini n.14-16-18 su cui si è formato il silenzio assenso essendo trascorsi i termini previsti dal comma 12 dell'art 35 della Legge n.47 del 28/02/1985. Rif.: Presa d'atto formazione silenzio assenso n.1428/2020 del 09/09/2020 (Allegato 14)

Di fatto l'unità oggetto di esecuzione viene rappresentata all'interno della pratica del 1970, LICENZA EDILIZIA 2443 del 01/09/1970.

Confrontando le planimetrie allegate alla pratica edilizia sopra citata, rispetto allo stato attuale dei



luoghi si possono riscontrare le seguenti difformità:

allo stato attuale risulta presente un varco fra il vano ingresso ed il soggiorno non rappresentato nella pratica edilizia. Tale modifica unifica gli ambienti, risultando più ampia di 4 metri quadrati, e risulta carente il rapporto aero-illuminante del vano soggiorno

Per superare tale criticità risulta necessario presentare CILA tardiva presso gli uffici tecnici del comune di Firenze inserendo nello Stato Variato un infisso interno (anche parziale) che divide gli ambienti facendo tornare il soggiorno un vano autonomo come da stato Legittimo.

Quindi saranno da detrarre al valore di mercato del bene i costi per la presentazione della pratica di cui sopra, che possono essere quantificati ricomprendendo gli onorari tecnici per la realizzazione del rilievo e la predisposizione dell'elaborato grafico (pari a circa 1.250,00 €), i costi sanzionatori (pari a 1.000,00 €), i costi di corresponsione dei diritti di segreteria (pari a 50,00 €), il tutto approssimativamente può essere stimato in 2.300,00 €, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Inoltre sono da prevedere i costi dell'infisso interno e della sua installazione, che può essere valutata in circa 1.000,00 €.

Il totale complessivo sarà di 3.300,00 €.

13 – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria dell'unità immobiliare reperita dallo scrivente, risulta identica alla LICENZA EDILIZIA 2443 del 01/09/1970. Quindi non risulta esserci la corrispondenza con lo stato dei luoghi in base a quanto indicato al capitolo precedente.

Risulta quindi necessario, una volta portata a conclusione la pratica edilizia di cui al capitolo precedente, presentare eventuale aggiornamento catastale.

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prenderà come base di rilievo quello effettuato per le pratiche edilizie e avrà i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 500,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 50,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 550,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

QUESITO 10

14 – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trova il bene in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio e della zona in cui esso è ubicato. Il metodo di stima che si utilizzerà è il metodo del confronto di mercato. Per la sua applicazione sono state ispezionate le compravendite di Immobili Residenziali all'Agenzia



delle Entrate per il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze per il Comune di Firenze al foglio catastale 85 avvenute in una fascia temporale dal 01/01/2020 al 29/10/2021.

Nel nostro caso risulta che nel periodo interrogato sono avvenute diverse compravendite di beni della medesima categoria catastale (A/2) e ci si è concentrati su immobili collocati nello stesso ambito, ovvero nelle immediate vicinanze.

Nel caso specifico si è reperito tre beni comparabili di cui uno risulta essere al piano terra del palazzo facente parte dello stesso compendio edilizio del bene oggetto di stima e costruito contemporaneamente, ed altri due beni posti nella via accanto (via Neri di Bicci), all'interno di un immobile anch'esso di 5 piani fuori terra e con medesime caratteristiche tipologiche e costruttive, e posti ai piani terzo e quarto. Scendendo nel particolare i beni comparabili risultano essere i seguenti:

BENE COMPARABILE 1 - COMPRAVENDITA

VILLINO DEL 27/02/2020 - "Appartamento per civile abitazione con accesso sia da scale condominiali, con accesso dal civico n. 16 della suddetta Via Giuliano Bugiardini, sia da accesso indipendente da corte condominiale che si diparte da detta Via, dislocato su due piani (terra e seminterrato) e resede esclusivo su tre lati, composto al piano terra da ingresso, soggiorno, camera, cucina e wc, oltre veranda ed al piano seminterrato (al quale si accede da scale esterne che si dipartono dal resede esclusivo) da unico vano, oltre tre ripostigli e vano w.c.. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze quanto sopra descritto è rappresentato nel foglio di mappa 85 dalla particella 390 subalterno 505 graffata con la particella 861 e con la particella 862, Via Giuliano Bugiardini n. 16, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, rendita di euro 1.075,52"

IMMAGINE RIMOSSA

Prezzo di vendita: 148.000,00 €.

Consistenza: superficie pari a 121,00 mq, escluse aree scoperte 107,00 mq

Prezzo Unitario al metro quadro della superficie catastale totale: 1.223,14 €.

Per il livello di finitura, non potendo accedere internamente all'immobile, per giudicarlo si prende



come parametro di riferimento la classe catastale in una scala che va da 1-5. Nel caso in esame la classe risulta essere la 3. Per essa si intende un livello di finitura media.

Per quanto riguarda il bene oggetto di stima la superficie totale è 101,22 mq ed il livello di finitura risulta essere la classe 2, quindi un livello di finitura medio.

BENE COMPARABILE 2 - COMPRAVENDITA

APPARTAMENTO IN VILLINO DEL 07/09/2021 -

“appartamento ad uso civile abitazione al piano terzo, con accesso da Via Neri di Bicci n. 21, scala B, a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani principali, compresa la cucina e soggiorno doppio, oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico finestrato e tre terrazzi, il primo accessibile dal vano cucina, il secondo accessibile dal vano camera più piccolo ed il terzo accessibile dal vano soggiorno.....Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze quanto sopra descritto risulta regolarmente intestato alla signora Ianni Silvia ed è rappresentato nel foglio di mappa 85 dalla particella 739 subalterno 29, Via Neri di Bicci n. 21, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7 e rendita di euro 1.030,33”

IMMAGINE RIMOSSA

Prezzo di vendita: 310.000,00 €.

Consistenza: superficie pari a 120,00 mq, escluse aree scoperte 113,00 mq

Prezzo Unitario al metro quadro della superficie catastale totale: 2.583,33 €.

Per il livello di finitura, non potendo accedere internamente all'immobile, per giudicarlo si prende come parametro di riferimento la classe catastale in una scala che va da 1-5. Nel caso in esame la classe risulta essere la 3. Per essa si intende un livello di finitura media.

Per quanto riguarda il bene oggetto di stima la superficie totale è 101,22 mq ed il livello di finitura risulta essere la classe 2, quindi un livello di finitura medio.



BENE COMPARABILE 3 - COMPRAVENDITA
APPARTAMENTO DEL 17/05/2021 – “alloggio per civile abitazione con accesso dal civico n. 25 di detta Via, ubicato al piano quarto a sinistra per chi guardi il prospetto principale del fabbricato da detta via, con accesso da atrio e scala condominiali e da porta a destra per chi salga, composto da cinque vani compresa cucina, oltre disimpegno, due bagni, ripostiglio, tre terrazze; ...Al Catasto Fabbricati di detto Comune quanto in oggetto figura, in giusto conto, al foglio di mappa 85, dalla particella 739, subalterni: 50, Via Neri di Bicci n. 25, piano 4, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, rendita euro 1.030,33...”

IMMAGINE RIMOSSA

Prezzo di vendita: 288.900,00 €.

Consistenza: superficie pari a 117,00 mq, escluse aree scoperte 109,00 mq

Prezzo Unitario al metro quadro della superficie catastale totale: 2.469,23 €.

Per il livello di finitura, non potendo accedere internamente all'immobile, per giudicarlo si prende come parametro di riferimento la classe catastale in una scala che va da 1-5. Nel caso in esame la classe risulta essere la 3. Per essa si intende un livello di finitura media.

Per quanto riguarda il bene oggetto di stima la superficie totale è 101,22 mq ed il livello di finitura risulta essere la classe 2, quindi un livello di finitura medio.

Dalle analisi dei beni comparabili sopra riportati si evince che il bene comparabile 1 risulta edificato nel 1970 e con ultima ristrutturazione a metà degli anni '80, mentre i beni comparabili 2 e 3 risultano essere edificato a metà degli anni '90. questo comporta la forte differenza di prezzo al metro quadrato.

Al contrario i beni comparabili 2 e 3 risultano allineati.

Per i motivi riportati si ritiene di valutare, ai fini della comparazione, i soli BENI COMPARABILI 2 e 3.

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali al fine di valutare elementi correttivi:

- Prezzo unitario al metro quadro sarà la media fra i valori al mq dei beni 2 e 3: 2.469,23 € + 2.583,33 € / 2 = 2.526,28 €;



- Livello di finitura: nel caso della medesima categoria catastale viene indicato un importo di 10.000,00 € per il passaggio da una classe ad un'altra.

Aggiustamenti Comparabile n.2:

Prezzo Richiesto: 310.000,00 €

Superficie: (101,22 mq – 120,00 mq) = - 18,78 mq x 2.526,28 € = - 47.443,53 €

A detrarre Livello di Finitura: 10.000,00 € per un passaggio da una Classe 2 ad una Classe 3.

Totale Prezzo Corretto: (310.000,00 € - 47.443,53 €) - 10.000,00 € = 252.556,47 €

Aggiustamenti Comparabile n.3:

Prezzo Richiesto: 288.900,00 €

Superficie: (101,22 mq – 117,00 mq) = - 15,78 mq x 2.526,28 € = - 39.864,69 €

A detrarre Livello di Finitura: 10.000,00 € per un passaggio da una Classe 2 ad una Classe 3.

Totale Prezzo Corretto: (288.900,00 € - 39.864,69 €) - 10.000,00 € = 239.035,31 €

Il valore di mercato del bene risulta quindi essere:

$$\begin{aligned} & (\text{Valore Aggiustato BENE COMPARABILE 2} + \text{Valore Aggiustato BENE COMPARABILE 3})/2 = \\ & \text{Valore di mercato del bene oggetto di stima} \\ & (252.556,47 \text{ €} + 239.035,31 \text{ €})/2 = 245.795,89 \text{ €} \end{aligned}$$

Per un valore al metro quadrato di 2.428,33 € circa

QUESITO 11

15 – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare al bene si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, e che risultano essere i seguenti:

Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente (capitolo 9):

scoperto sul pagamento delle rate condominiali della unità in oggetto per un totale di 1.426,15 €;

Regolarità urbanistica ed edilizia (capitolo 12): costi per onorari tecnici, diritti di segreteria e sanzione, inerenti al seguente capitolo risultano essere stimati in complessivi 3.300,00 €, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Conformità catastale (capitolo 13): L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto avrà i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 500,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 50,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 550,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Tenendo inoltre conto che:



- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

il prezzo base d'asta, quindi, sarà pari a:

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	Euro	245.795,89
Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente		
	a detrarre Euro	1.426,15
Regolarità urbanistica ed edilizia	a detrarre Euro	3.300,00
Regolarità catastale	a detrarre Euro	550,00
TOTALE PARZIALE	Euro	240.519,74
Ribasso del 10% su 240.519,74 €	a detrarre Euro	24.051,97
PREZZO BASE D'ASTA	Euro	216.467,77
		ARROTONDATO A 220.000,00 €
		(EURO DUECENTOVENTIMILA/00)

Essendo la quota di proprietà pari a 3/4 il valore della porzione pignorata risulta pari a **165.000,00 € (EURO CENTOESSANTACINQUEMILA/00)**

QUESITO 12

16 – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

Il bene per le sue caratteristiche dimensionali, di conservazione, seppure necessita di piccoli lavori di adeguamento, per la sua collocazione territoriale, risulta appetibile.

17 – Regime impositivo della vendita

I beni sono di proprietà di persona fisica quindi non soggetto a I.V.A.

18 – Attestato di qualificazione energetica

L'attestato di qualificazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere assente.



19 – Formazione di eventuali lotti

Data la natura dei beni oggetto di perizia lo scrivente ritiene opportuno la formazione di un UNICO LOTTO.

QUESITO 13

20 – Riepilogo

Vista la presenza di un solo lotto non risulta necessario alcun riepilogo.

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, trasmetto la presente relazione composta da n. 21 pagine e n. 14 allegati.

Con osservanza.

Firenze lì 28/10/2021

il C.T.U.

Architetto Luca Bevilacqua



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 01 Comunicazioni di inizio operazioni peritali, avvisi di ricevimento delle mail PEC
- ALLEGATO 02 Primo accesso senza successo
- ALLEGATO 03 Verbale di accesso
- ALLEGATO 04 Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale
- ALLEGATO 05 Verbale di pignoramento immobili trascritto il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ALLEGATO 06 ATTO DI COMPRAVENDITA del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ALLEGATO 07 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 08 Documenti sull'esistenza o meno di formalità riguardanti debiti per spese condominiali
- ALLEGATO 09 Ispezioni ipotecarie al ventennio
- ALLEGATO 10 LICENZA EDILIZIA 56 del 27/03/1969
- ALLEGATO 11 BUSTA 1235 del 1969
- ALLEGATO 12 LICENZA EDILIZIA 2443 del 01/09/1970
- ALLEGATO 13 ABITABILITA' n. 12 del 17/04/1979
- ALLEGATO 14 DOMANDA DI CONDONO S/40908 presentata in data 19/12/1986 ai sensi dell'art 31 della L.47/85

