

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione III - Esecuzioni immobiliari

Integrazione alla relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in data 30/12/2003 ed integrazione 06-09-2004.

Procedimento esecutivo immobiliare nr. 313/2002 - Ruolo Generale Esecuzioni.-

Promosso

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Andrea Riccucci ed attualmente Dott.ssa Laura D'Amelio.

C.T.U.: Arch. Chiarello Enzo

.....

Premesso

- che in data 03/04/2003 il *Giudice dell'Esecuzione* Dr. Andrea Riccucci nominava il sottoscritto dott. Enzo Chiarello, nel procedimento per l'esecuzione immobiliare della
- che nell'udienza del 23/09/2003, dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i quesiti per provvedere al necessario per la vendita giudiziale dei beni pignorati, fornendo tutti gli elementi necessari per espletare l'incarico dato;
- che in data 30/12/2003, veniva depositata presso la cancelleria del Tribunale di Firenze la relazione conclusiva con la valutazione dei beni per la vendita giudiziale;
- che in data 03/06/2004, il CTU veniva contattato dall'avv.

per alcuni chiarimenti a quanto depositato in data 30/12/2003; tali chiarimenti erano stati richiesti da parte dell'avv. rappresentante e difensore del ragioniere non in proprio ma quale curatore del fallimento della Società



- con sede in]
- che all'udienza del 10/06/2004 veniva depositata da parte dell'avv.] la
nota di trascrizione del 24/07/1984 numero repertorio 15325, relativa anche all'atto di
conferimento del bene oggetto della presente esecuzione nella società
- che nella stessa udienza, l'avv.] chiedeva al già nominato C.T.U. Arch.
Chiarello Enzo: *“Voglia chiarire quali sono i beni conferiti nella predetta società,
così come individuati nella nota di trascrizione, con particolare riferimento a
quanto denunciato al N.C.E.U. in data 06/08/1982, con dichiarazioni registrate ai n°
25239, 25240 e 25241 e se questi rientrano tra quelli oggetto della presente
esecuzione”;*
- che il Giudice dell'Esecuzione Dr. Andrea Riccucci poneva al C.T.U. il quesito
sopra specificato, a chiarimento della perizia già resa;
- che con ordinanza del 26.4.05 il GE Dr. Andrea Riccucci ha disposto la vendita;
- che con ordinanza del 21.9.05, il GE ha poi sospeso il giudizio di esecuzione, su
istanza di] fino all'esito del giudizio di usucapione dalla medesima
instaurato con atto di citazione notificato il 27/6-4/7/2005;
- che con sentenza n. 1561/2009 il Tribunale di Firenze ha respinto la domanda di
usucapione proposta dalla]
- che con sentenza n. 572/14, la Corte d'Appello di Firenze ha respinto l'appello
proposto dalla]
- che con sentenza n. 15181/19 la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso proposto
dalla]
- che con ricorso del 2.1.2020 la] ha chiesto fissarsi udienza per la
prosecuzione del giudizio della esecuzione immobiliare;



-che in considerazione del tempo trascorso rispetto alla stima del bene – eseguita, come sopra detto, nel 2003/2004, l'avv. _____ per conto del _____ non in proprio ma quale Curatore del Fallimento della “ _____

chiedeva Ill.mo Sig. G.E. di voler disporre l'aggiornamento dell'elaborato peritale, fissando allo scopo una nuova udienza per il conferimento del relativo incarico al già nominato CTU, Arch. Enzo Chiarello;

- che in data 11/06/2020, il G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio vista la richiesta di cui alle note di trattazione scritta depositate ex art. 83 lettera h) D.L. 18/2020, ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento della perizia ed alla nomina del custode;

-in data 11-06-2020 il G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio conferiva incarico al C.T.U. già nominato, Arch. Chiarello, affinché *"depositi relazione integrativa, nel termine di 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, della perizia aggiornando la stima del bene staggito; nomina custode del bene pignorato ISVEG onerandolo della verifica dello stato di attuale possesso dell'immobile e rinvia per la decisione in ordine alla vendita all'udienza del 5 marzo 2021 ore 12.00;*

tutto ciò premesso

il sottoscritto C.T.U. a seguito di comunicazione con raccomandata a.r alla signora Tatiana Marzi occupante dell'unità immobiliare oggetto di accertamento, in data 06/07/2020, insieme al Geom. _____ dell'ISVEG, effettuava un sopralluogo per costatare lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare fatta visitare dal marito della sig.ra _____ risultava disabitata e libera da cose; solo in una camera vi erano poche scatole in cartone piene di materiale della sig.ra _____

Durante il sopralluogo venivano eseguite riprese fotografiche e si costatava che dal



confronto delle planimetrie di rilievo e dalle foto allegate alla prima perizia depositata il 30/12/2003 non c'erano variazioni.

Dovendo fare una stima del bene ad oggi rispetto a quella effettuata a fine 2003, visto tutto il tempo trascorso e la situazione economica attuale, la crisi immobiliare che dal 2008 si stava riprendendo prima della pandemia COVID-19, il C.T.U. dopo aver effettuato accurata indagine di mercato viste che da febbraio sono calate le vendite e i prezzi di case, negozi e uffici, e salgono i tempi di vendita e gli sconti necessari per piazzare gli immobili. Anche le costruzioni e i mutui sentono il colpo, le stime di Nomisma certificano che è tornato in crisi il settore immobiliare.

A livello complessivo non si è registrata una salda e diffusa ripresa dei prezzi post-crisi del 2008. Eppure il 2020 era partito in modo ottimistico, con vari segnali incoraggianti a partire dalla ripresa del prezzo al metro quadro degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario.

Ci si aspettava, ma ora sono i numeri a parlare: la crisi economica che ha seguito il lockdown ha colpito duramente il settore immobiliare italiano.

Secondo l'istituto di ricerca Nomisma negli ultimi mesi del 2020 e per tutto il 2021 dovremmo aspettarci compravendite di immobili in meno rispetto all'anno scorso.

Una crisi che non dovrebbe essere recuperata né nel 2021, né nel 2022.

La flessione della domanda si nota anche sui prezzi; Nomisma prevede che negli ultimi mesi del 2020 i valori scendano tra il 2,5 e il 4 per cento per le case,. Un effetto che si ripercuote anche sui tempi di vendita: sono oggi necessari dai tre ai sei mesi in più per vendere un immobile. Per il 2021 è stimata un calo degli investimenti tra i 9 e i 16 punti percentuali rispetto a un anno fa. Gli operatori delle agenzie immobiliari si mostrano pessimisti, secondo la metà degli intervistati da Nomisma il mercato potrà tornare ai livelli pre-Covid solo nel 2022 o addirittura nel 2023.



Il nostro paese, stando alle previsioni di Nomisma, andrà quasi sicuramente in deflazione. Con una forte riduzione dei consumi, un ulteriore abbassamento dei prezzi, e l'abbassamento del reddito pro capite dei lavoratori. A questo si aggiungerà un aumento della disoccupazione e della cassa integrazione, che deprimerà ulteriormente i consumi. Il mercato immobiliare è profondamente legato all'andamento dell'occupazione. Tanto più cresceranno disoccupazione e cassa integrazione, tanto meno le famiglie compreranno casa. Ecco quindi, a cascata, la previsione di una brusca discesa del mercato immobiliare per le abitazioni residenziali.

Sicuramente, in un prossimo futuro, quest'emergenza cambierà il mercato, aver vissuto per settimane in case vecchie o senza balconi, cambierà le prospettive di investimento della famiglia. La domanda residenziale, che è sempre di lunga durata, crescerà e avrà bisogno di prodotti (nuovi o di recupero) adatti ai tempi, immobili di alta qualità capaci di offrire un ambiente di vita e di lavoro sicuro e salubre.

Il coronavirus, inevitabilmente, ha rallentato tutto: anche il mercato delle case. In tutta Italia crollano le compravendite immobiliari rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Per colpa del COVID 19, il primo semestre 2020 è stato particolarmente anomalo nella storia del mercato immobiliare italiano, era partito con buone prospettive ma si è fermato per la pandemia.

Con la pandemia è calata la propensione all'acquisto perché molte famiglie sono preoccupate dall'evoluzione dell'economia e del mercato del lavoro, il settore è al momento sostanzialmente congelato. Nel primo trimestre dell'anno gli investimenti immobiliari effettuati da investitori istituzionali in Italia sono calati quasi del 30% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente con un qualche impatto anche sui prezzi che, però, data la caratteristica del mercato residenziale italiano, non dovrebbe comportare severe compressioni deflative.

Il C.T.U., esaminata la situazione patrimoniale dei beni ed effettuato il sopralluogo ai medesimi, ha constatato che sussiste la possibilità di formare un unico lotto ai fini di una vendita all'asta.

LOTTO A



1. L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. Comune di Lastra a Signa:

- foglio 44, mappale numero 594, sub. 3, ed ex particella 820, categoria A/2, classe 1, vani 5,5 (cinque e mezzo) Rendita Catastale Euro 340,86 (*allegato n°1 e n° 2*); ed il terreno a resede contraddistinto al N.C.T. nel Foglio 44 particella 827 con una superficie di mq.65, Reddito Dominicale Euro 0,15 reddito Agrario Euro 0,08 (*allegato n°3-4*);

Stima valore di mercato ad oggi

La zona ove insiste il fabbricato è in posizione centrale della frazione di Ginestra Fiorentina -Lastra a Signa, a poca distanza dall'imbocco della Superstrada Firenze-Pisa-Livorno, è dotato di servizi ed è ben collegato con Firenze tramite i mezzi pubblici. Da indagini effettuate in loco si è verificata per detta zona una buona richiesta commerciale, anche in considerazione della vicinanza della Superstrada e a metà strada fra le città di Firenze ed Empoli, purtroppo tale richieste erano prima della pandemia COVID 19, e che come riportato sopra bisognerà aspettare il 2022, 2023 per ritornare ad una nuova richiesta commerciale.

Il C.T.U. sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato attuale dell'immobile e dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutti gli annessi e connessi, servitù attive e passive, del prezzo reale di mercato oggi corrente sulla piazza, dei vincoli urbanistici a cui il bene di cui trattasi è soggetto, della capacità di reddito, e di usufruibilità riguardo alla zona di ubicazione, dello stato di rifinitura e di manutenzione dell'immobile stesso come sopra evidenziato e precisato, valuta, sulla base di consultazione di riviste specializzate e tramite informazioni assunte in loco.

Dai rilievi si ha una superficie come di seguito riportata (*vedi allegato n° 5*):

Superficie lorda appartamento Sup. mq	Mq.	101,00	Mq.101,00
Soffitta	Mq. 34,30 x 0,33		Mq.11,31



Balcone	Mq. 6,85 x 0,40	Mq.2,74
Terrazza tergale	Mq.49,50 x 0,35	Mq. 17,32
Resede individuato al N.C.E.U.	Mq.16,05 x 0,18	Mq. 2,89
Resede individuato al N.C.T. particella 827	Mq.65,00 x 0,13	Mq. 8,45
Totale superficie convenzionale appartamento		Mq.143,71

Costo per appartamenti nuovi a mq di superficie lorda €. 1.700.

Coefficienti di variazione:

-livello di piano (edificio senza ascensore):0.95;

- età edificio anni 35 (tra 21-e-40 anni) : 0,80.

Valore € 1.700 x 0,95 x 0,80 = 1.292,00 €/mq, Il valore di stima dell'appartamento, è quindi il seguente: mq. 143,71 x 1.292,00 €. = €uro 185.673,32 che si arrotonda a €186.000,00.

Si ribadisce che tale somma rappresenta il valore dell'immobile non occupato nella vendita dell'intera quota in una contrattazione libera.

Il C.T.U., sulla base delle eque riflessioni contenute nel quesito, ha ponderato il risultato della valutazione effettuata sulla base di una indagine di mercato svolta dallo scrivente, tramite consultazione di riviste specializzate e tramite informazioni assunte in loco: il valore attribuito al bene di cui trattasi, considerandolo libero da ogni gravame (affitto etc.) **€186.000,00) Euro centoottantaseimila/00).**

Pertanto, per rispondere correttamente al quesito il C.T.U., ritiene opportuno proporre il prezzo base d'asta più conveniente considerando detto edificio libero, tenendo conto delle seguenti variabili:

- le clausole contrattuali (cancellazione ipoteche, etc.) nel negozio tra privati sono oggetto di contrattazione contrariamente a quanto avviene per l'asta pubblica ove sono fissate con norme non derogabili;



-Tutto ciò esposto e ponderato, il sottoscritto C.T.U., propone quale prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima, i seguenti importi ridotti di circa il 10 %, e precisamente:

- Prezzo a base d'asta della proprietà ad immobile libero

€. 186.000,00 - € 186.000,00 x 10%) = €. 167.400,00. Si ritiene congruo la somma di €. 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00).

Regime impositivo della vendita

Il C.T.U. precisa che non si tratta di vendita soggetta ad IVA in quanto il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è posseduto da persone fisiche.-

Riepilogo in caso di più Lotti;

Il C.T.U. riferisce che i beni oggetto del pignoramento a favore della Cassa di Risparmio di Firenze, Via Bufalini n° 6 Firenze C.F. 00524310489, costituiscono per la loro localizzazione un unico lotto con il valore e la descrizione in precedenza stabilito, di cui in sintesi:

LOTTO

1. L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. Comune di Lastra a Signa :

- foglio 44, mappale numero 594, sub. 3, e particella 820, categoria A/2, classe 1, vani 5,5 (cinque e mezzo) Rendita Catastale Euro 340,86; ed il terreno a resede contraddistinto al N.C.T. nel Foglio 44 particella 827 con una superficie di mq. 65 Reddito Dominicale Euro 0,15 reddito Agrario Euro 0,08;
- Valore a base d'asta per l'immobile e il suo resede esclusivo la somma di €.167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00)

oooooooo

Il sottoscritto Arch. Enzo Chiarello con la presente integrazione alla relazione, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni



eventuale chiarimento e delucidazione.

Firenze li, 06/09/2020

Il Consulente Tecnico di Ufficio.

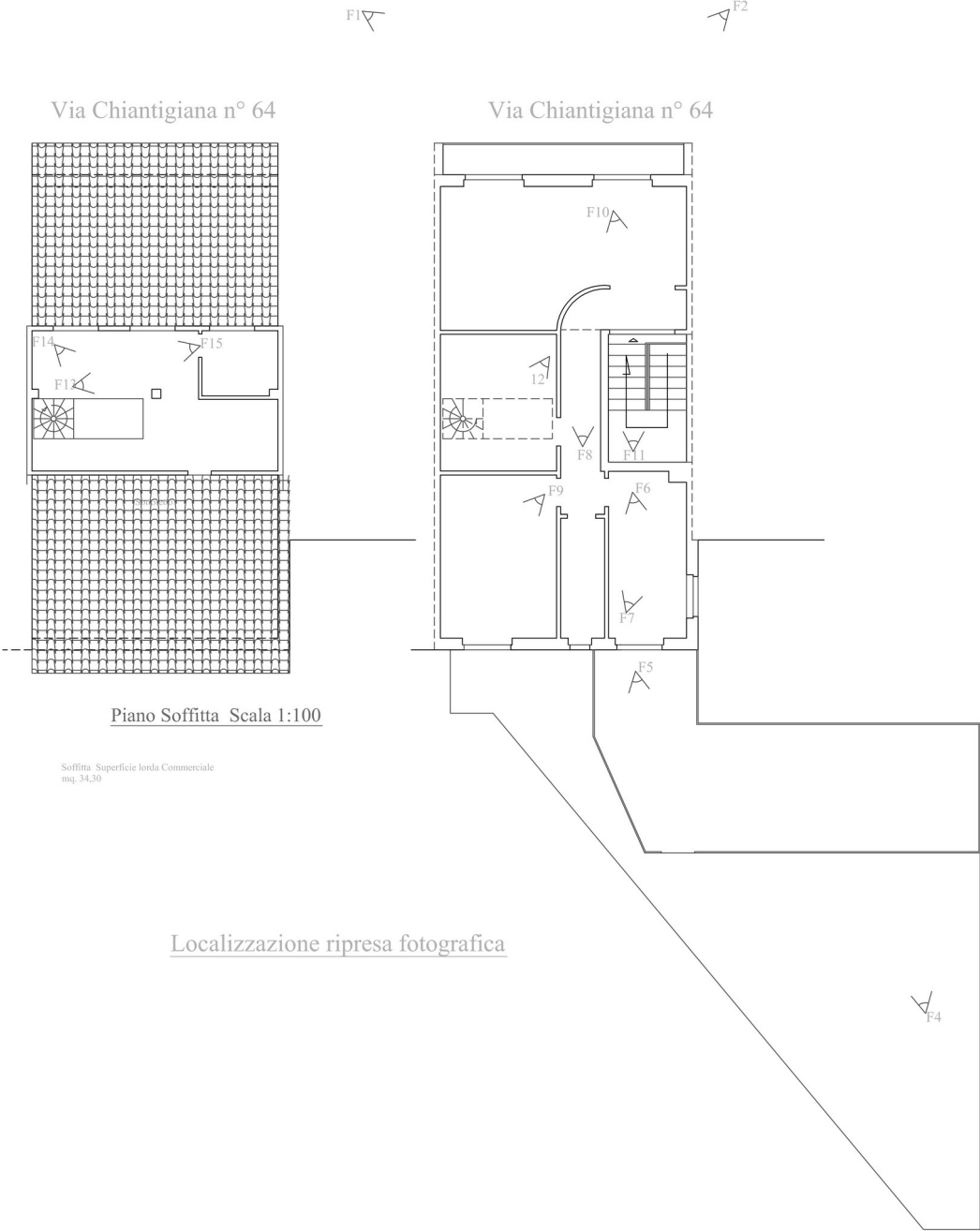
Arch. Enzo Chiarello

Allegati:

1. Visura storica per immobile Foglio 44, Particella n° 594 sub. 3 scheda n° 25241;
2. Planimetria catastale presentata in data 14/04/1999 Prot. H01390.1/1999;
3. Visura foglio 44, particella 827 Terreno;
4. Estratto di mappa;
5. Rilievo del 15/11/2003 confermato.



Localizzazione ripresa fotografica





F1



F2



F3





F4



F5



F6





F7



F8



F9





F10



F11



F12





F13



F14



F15 Il CTU Arch. Enzo Chiarello

