Esecuzione immobiliare

promossa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Numero 107 Ruolo Gen. Anno 2024

Giudice dottoressa Patrizia Pompei

Prossima udienza 27 maggio 2025 ore 11,30

* * * * *

Il sottoscritto geometra Simone Gaini, domiciliato in Firenze, Via del lasca 16, C.F. , P.I. ,iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3424 dal 1989 e al Collegio dei geometri e Geometri Laureati della provincia di Firenze al n. 2827/11, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (in seguito CTU) nell'esecuzione in oggetto redige la presente perizia in risposta ai quesiti formulati

INDICE

Quesito	ved.allegato 1
Svolgimento delle operazioni	pag 2
Relazione	pag 5
Bene oggetto di pignoramento e quota trattata	pag 5
Descrizione del bene	pag 5
Descrizione dei confini	pag 6
Parti comuni e quota millesimale	pag 6
Caratteristiche estrinseche	pag 6
Caratteristiche intrinseche	pag 7
Superfici	pag 9

Identificazione catastale	pag 10
Conformità dei dati catastali e della planimetria	pag 10
Impianti	pag 11
Strumento urbanistico	pag 12
Corrispondenza del pignoramento	pag 13
Provenienza	pag 13
Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag 14
Formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri giuridici	pag 14
Situazione oneri condominiali	pag 15
Regolarità urbanistico-edilizia	pag 15
Conteggio indicativo degli oneri per le difformità	pag 18
Divisibilità in caso di comproprietà	pag 19
Formazione di eventuali lotti	pag 19
Stima	pag 19
Prezzo a base d'asta	pag 22
Regime impositivo della vendita	pag 22
Attestazione di prestazione Energetica	pag 22

QUESITO

Il Giudice ordina all'esperto di rispondere a tutte le domande contenute nel verbale di giuramento con la nomina in sostituzione che si uniscono, doc.1A e 1B nei modi e nei termini ivi indicati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Accettazione dell'incarico, esame della documentazione depositata in atti ed in particolare dell'atto di pignoramento con la relativa trascrizione (doc. 2A e B), del certificato notarile sostitutivo della

documentazione ipo-catastale con estratto di mappa catastale (doc. 3).

Visura catastale storica di controllo (doc. 4), ordinazione della planimetria catastale in atti (doc. 5) e di quella precedente originaria d'impianto (doc.6). Ricostruzione della storia catastale dei passaggi di proprietà necessari per rintracciare le pratiche edilizie intervenute per la costruzione e le successive modifiche/regolarizzazioni dell'abitazione. Richiesta di copia dell'ultimo atto di provenienza ed ottenimento della stessa mediante il pagamento dei relativi diritti (doc.7).

Verifica della corrispondenza dei dati catastali, delle provenienze e dei gravami rilevando la carenza della denuncia di successione, per il decesso della sig.ra , non menzionata nel certificato notarile e neppure nella visura catastale. Di tale carenza lo scrivente produceva apposita comunicazione depositata il 26.11.2024 (doc.8) dando comunque atto della avvenuta accettazione d'eredità.

Contatti preliminari con l'edilizia privata del Comune di Scandicci, ricerca negli archivi in rete, redazione ed invio PEC con domanda circostanziata, contenente l'elenco dei vari proprietari intervenuti fino agli intestatari precedenti al 1936 (quali risultanti dalla planimetria catastale d'impianto e dall'atto di provenienza), necessaria per la ricerca ed il controllo di tutte le pratiche edilizie esistenti. In attesa della risposta del comune veniva richiesta (prot. 284670 del 26.11.24) la ricerca necessaria per verificare l'esistenza di un eventuale contratto di locazione di registrato. Il tutto mediante apposita PEC all' AdE a cui l'ufficio ha dato riposta negativa indicando che non risultano contratti di locazione (doc. 9A e B). Previo appuntamento effettuavo il primo

accesso all'ufficio tecnico comunale per il controllo delle pratiche rintracciate che però non interessano l'edificio in oggetto e poi, il 2.1.2025, effettuavo il secondo accesso per la valutazione possibile delle difformità riscontrate (che per adesso emergono dal confronto delle due planimetrie catastali rintracciate) trattando la questione con il tecnico comunale al fine di comprendere la gestione e la loro possibile regolarizzazione. Raccolto il materiale necessario per il sopralluogo, dopo aver concordato con l'ISVEG la data possibile, previa ricerca delle residenze all'ufficio anagrafe, inviavo le raccomandate di rito, anche ai figli indicati eredi, (con PEC al creditore procedente presso il suo legale) che poi, dopo l'esito di consegna negativo, ripetevo al sig. XXX presso l'indirizzo indicato negli atti di causa. Dopo un primo esame della documentazione raccolta l' 8.1.25 procedevo, assieme l'incaricato ISVEG, all'accesso utile al controllo della situazione di fatto. L'accesso però risultava infruttuoso perché la maggior parte delle stanze venivano indicate chiuse ed in quel momento inaccessibili per mancanza delle necessarie chiavi (doc 10) e quindi, in accordo con l'occupante, l'accesso veniva nuovamente fissato per il 28 successivo.

Il 28.1.25 veniva quindi effettuato il sopralluogo con i rilievi, le fotografie e la raccolta di informazioni possibili, il tutto come indicato nel verbale (doc 11).

Successivamente venivano eseguite le ricerche di mercato possibili anche per atti comparabili di immobili similari nella zona, per immobili in vendita (asking price) e sui i valori possibili pubblicati.

Avendo raccolto tutti i dati necessari provvedevo alla redazione della

perizia (con verifica del rilievo, con la redazione di una planimetria indicativa dello stato attuale che evidenzia le difformità riscontrate, con calcoli delle superfici, con informative sui valori della zona e sulle destinazioni dello strumento urbanistico comunale, con la verifica della situazione urbanistico edilizia e catastale ricostruite e quanto altro richiesto e/o utile alla stima) alla collazione di tutti gli allegati con scansioni, fotocopie e quanto altro compresa l'ispezione ipotecaria in aggiornamento richiesta e la stampa con allegati della copia in più per l'esecutato inviata per raccomandata.

RELAZIONE PERITALE DI RISPOSTA AL QUESITO

Bene oggetto di pignoramento

Terra tetto di abitazione posto in Comune di Scandicci Via Pisana 642, con accesso da fronte stradale, su due piani oltre soffitta composto al piano terreno da due vani oltre zona cottura, un piccolo ripostiglio e due resede di cui uno posto tra l'ingresso e la Via Pisana e l'altro sul fronte tergale; composto al piano primo da due vani oltre bagno e piccolo disimpegno per accedere alla soffitta.

Al Catasto Fabbricati di Comune di Scandicci foglio di mappa 4 particella 61, cat. A/3 di cl 1, vani 6,5 (sup. cat. 98) rendita 281,99.

Descrizione del bene e confini

Piena proprietà di una abitazione terra tetto su due piani oltre sottotetto posta in Comune di Scandicci, località Capannuccia, Via Pisana 642, di quattro vani, collegati da scala interna, oltre cucinotto, sottoscala, due disimpegni, servizio igienico, sottotetto, resede anteriore e resede più piccolo tergale.

La superficie utile calpestabile (SIN) risulta di circa mq 76 per l'abitazione e di circa mq 6 per la soffitta praticabile con h > di 1,50 e mq 14 per resede di cui quello tergale (di mq 4) coperto ufficiosamente in plexiglas.

L'abitazione descritta risulta schematicamente individuata nella planimetria indicativa dello stato attuale doc 12)

Confini, Via Pisana, propr. xxxxxx e xxxxxx, propr. xxxxxx, s.s.a.

Parti comuni e relativa quota millesimale

Si tratta di edificio terra tetto.

Caratteristiche estrinseche della zona

L'immobile è ubicato lungo la Via Pisana, in località Capannuccia, ai margini del Comune di Scandicci prossima al confine con Lastra a Signa, una zona mista: residenziale lungo la strada ed a sud della stessa, industriale a nord, subito dietro all'edificio in oggetto. L'edificio è posto a circa 4,5 km dal centro di Scandicci e circa 1,5 km dall'abitato di Lastra a Signa. La posizione è adiacente la strada statale 67 (Tosco-Romagnola) prossima alla uscita di Lastra a Signa della strada di grande comunicazione FI.PI.LI e al centro commerciale di Lastra a Signa. Si tratta di una zona depressa ad alto rischio idraulico. Le caratteristiche generali sono di vetusto edificio a schiera, della prima metà del secolo scorso, con accesso diretto e fronte sulla Via Pisana, da cui ha accesso tramite il resede anteriore, con struttura portante muratura mista, solaio al piano terreno non rialzato e posto pressoché a livello della strada (forse anche più basso) e tetto a capanna rinnovato anche nella struttura, senza il supporto di una

pratica edilizia, con travi prefabbricate in cemento e tavelle visibili nel sottotetto. L'edificio, dotato di modeste finiture, si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con le facciate ed il tetto che presentano segni di degrado così come le persiane alla fiorentina, ove esistenti, a protezione degli infissi di nuova generazione con vetrocamera. Gli impianti sono quelli minimi, senza riscaldamento, con un boiler elettrico per l'acqua calda, ed una bombola a gas per alimentare i fuochi della zona cottura. L'impianto elettrico risulta sostanzialmente, almeno nei locali principali, in sottotraccia e non risulta presente la fornitura del gas cittadino. Il tutto appare abbastanza obsoleto, arrangiato e rimaneggiato, privo delle necessarie certificazioni (che, pur richieste, non sono state fornite) e non rispondente alle normative attuali. Nel resede tergale risultano vari pozzetti che sono stati indicati di chiusura della vecchia fossa e/o pozzetti di raccolta delle acque reflue che difficilmente, anche per le dimensioni del resede e la loro conformazione visibile dall'esterno, potranno risultare rispondenti alle normative attuali.

Caratteristiche intrinseche dell'unità e finiture

L'appartamento si compone di un ampio vano d'ingresso soggiorno aperto su un corridoio ricavato per disimpegnare il vano tergale (oggi adibito a camera con finestra sulla corte/resede coperta in plexiglas) ricavato dalla vecchia cucina in conseguenza della realizzazione del locale cottura in struttura di muratura leggera costruita, in appoggio alla parete perimetrale all'interno del resede tergale. Quello indicato come orto con lavatoio nella planimetria catastale d'impianto.

Dal cucinotto quindi, tramite una porta in lamiera metallica, si accede poi alla parte rimanete del resede tergale lastricato in cemento e coperto con una struttura leggera in metallo e plexiglas.

Dal soggiorno si accede anche al sottoscala ed alla scala interna al piano primo con consecutivo disimpegno per le due camere (una più ampia anteriore ed una più piccola tergale) e per il servizio igienico attrezzato di lavandino, bidet e w.c. con il piatto doccia posto all'interno dell'originaria piccola latrina in aggetto.

Dalla camera grande anteriore si accede ad uno spazio in sopra scala (a piani sfalsati) che permette di raggiungere il sottotetto in qualche modo utilizzabile solo nella parte anteriore e comunque con altezze variabili (a causa del tetto inclinato) che vanno da un massimo di ml 1,57 circa al centro ad un minimo di ml 0,30 circa verso le facciate.

L'ingresso dalla Via Pisana avviene tramite il resede anteriore pavimentato in gres in parte coperto da una tenda retrattile.

I pavimenti sono in ceramica o gres porcellanato bianco al piano terreno e in vecchia graniglia al piano superiore, la scala interna è rivestita in travertino mentre il servizio igienico è piastrellato e rivestito in ceramica con sanitari in porcellana bianca. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi sono di nuova generazione a taglio termico. Il sottotetto con il sopra scala di accesso sono al grezzo. Il tutto come meglio visibile dalla documentazione fotografica (doc 13).

Gli affacci sono sulla Via Pisana quelli anteriori e sulla zona industriale quelli tergali.

Le condizioni generali sono mediocri con traccie di umidità ascendente

nella parte bassa delle pareti al piano inferiore e l'appartamento necessita di un intervento di restauro e risanamento con il rinnovo delle finiture e soprattutto con il rinnovo e l'adeguamento degli impianti anche per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento e di un sistema di smaltimento dei reflui adeguato. L'unità nel suo insieme presenta il pregio di essere un terra tetto di dimensioni contenute con areazione contrapposta ma la sua collocazione a ridosso della strada in zona depressa ad alto rischio idraulico (con il piano inferiore non rialzato) e le sue caratteristiche generali, anche di manutenzione e anche di regolarità generale (di cui è trattato nei capitoli successivi), la rendono appetibile solo per chi, non potendo disporre di risorse consistenti, cerca un oggetto economico non in condominio.

Superfici

Superficie netta interna dell'appartamento (SIN) = mq 76 circa

Calcolata tramite misurazioni dirette secondo il codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa

Superficie della soffitta praticabile con h > di 1,50 = mq 6 circa

Superficie dei resede anteriore e tergale = mq 14 circa.

Superficie commerciale

in base alla superficie convenzionale prevista dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) = mq 96 circa

Calcolata tramite misurazioni dirette secondo il codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa applicando i necessari coefficienti come segue .

Abitazione mq 93 + soffitta mq 6 x 0,25 + due resede mq 14 x 0,10 =

mq 96 arrotondati

Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 4 l'abitazione con accessori è rappresentata nel foglio di mappa 4 dalla particella 61, Via Pisana 642 piani T, 1 e 2, in cat. A/3 di cl 1, vani cat. 6,5 (*sup. cat. mq 98. Totale escluse aree scoperte mq 94*) rendita 281,99, ancora intestata a xxxxxxxxxx nato in xxxxxx il xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx nata in xxxxxx il xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx, proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, per carenza della successione conseguente al decesso di quest'ultima.

Il censimento risulta derivato dalla denuncia di variazione n. FI0026412 in data 8.2.2006 eseguita per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni della originaria unità d'impianto avente lo stesso identificativo. Il tutto come meglio indicato nella visura catastale in forma storica, che, assieme alle planimetrie catastali attuale e originaria si uniscono.

Conformità dei dati catastali e della planimetria

ex D.L. 78/2010 e L. 122/10 di conversione

L'intestazione catastale, come indicato nella descrizione catastale che precede, non corrisponde ai soggetti esecutati per carenza della denuncia di successione conseguente il decesso di xxxxxxxxxx che, secondo quanto segnalato nella nella certificazione notarile, è avvenuto il

devolvendo la propria quota di comproprietà pari ad 1/2 in parti uguali ai due figli xxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxxx e

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxxx. Per ottenere la conformità catastale soggettiva occorre quindi che venga effettuata e volturata la denuncia di successione conseguente il decesso della sig.ra xxxxxxx.

La planimetria catastale di riferimento in atti oltre a riportare varie imprecisioni grafiche (delle quali la maggiore riguarda la rappresentazione regolare dell'edificio che invece nella realtà risulta con pareti oblique) non riporta alcune modifiche effettuate per la realizzazione del disimpegno al piano terreno, per l'eliminazione della parete divisoria tra l'originario ingresso e l'adiacente vano anteriore, per la realizzazione di controsoffitto nella zona cottura e per la copertura del resede. Si tratta di quanto schematicamente individuato nella planimetria di confronto doc. 14. Le modifiche influiscono sul calcolo della rendita e quindi per ottenere la conformità catastale oggettiva (ex art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52) occorre operare una variazione in aggiornamento.

Il bene comunque risulta individuabile in modo univoco nell'atto di trasferimento e pertanto, lo scrivente, trattandosi di procedura giudiziaria, non ritiene necessario richiedere l'autorizzazione necessaria per eseguire all'aggiornamento.

Impianti

Mancante l'impianto di riscaldamento e quello di approvvigionamento del gas cittadino, le dotazioni sono quelle minime con un boiler elettrico per l'acqua calda, con una bombola a gas per alimentare i fuochi della zona cottura, con l'impianto elettrico che risulta

sostanzialmente (almeno nei locali principali) in sottotraccia, con la pranza di lapidi nel resede tergale che sono state indicate a chiusura della vecchia fossa e/o pozzetti di raccolta delle acque reflue. Il tutto appare abbastanza obsoleto, arrangiato e rimaneggiato, privo delle necessarie certificazioni (che pur richieste non sono state fornite) e assai difficilmente rispondente alle normative attuali.

Non è quindi possibile garantire la conformità degli impianti esistenti.

Strumento Urbanistico

Piano Operativo 2019/2024

Nel Regolamento Urbanistico - l'immobile ricade all'interno dei Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112) e fa parte del patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48). L'edificio è classificato come di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale in classe 6 (art. 99) con ampia possibilità di intervento e possibile incremento una tantum di volumetria, il tutto in ambito di programmazione economica di cui all'art. 10 All. C.

Piano Strutturale - Variante 2 al Piano Strutturale approvato (2019)

Nel Piano Strutturale l'immobile ricade:

- in zona I.4 soggetta a pericolosità idraulica molto elevata per alluvioni frequenti (art. 60)
- in zona P.3 Aree a pericolosità e sistemi arginali soggetta a pericolosità da alluvione elevata (art. 60)
- in zona S.3 Soggetta a pericolosità sismica elevata (art. 61)
- in zona G.2 Soggetta a pericolosità geologica media (art. 59)
- all'interno del Sistema Territoriale "La città" nel sub. sistema "La città

dell'industria" (art. 68)

- all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n.9 "la Capannuccia - Viottolone" (UTOE 9)

Il tutto come meglio risulta nel doc. 15.

Corrispondenza al pignoramento

La descrizione del bene con la sua identificazione catastale corrisponde a quella riportata nel pignoramento rep. 2243 del 9.3.2024, trascritto il 4.4.2024 art. 9800 R.P., eseguito sulla piena proprietà.

Provenienza

Attuale proprietari del bene oggetto di pignoramento

Per quanto indicato nella certificazione notarile la proprietà risulta di:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2,
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/4,
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/4.

Ai signori xxxxxxxxx e xxxxxxxxx le quote risultano pervenute da xxxxxxxxx nata in xxxxxxxxx il xxxxxxxx e deceduta il xxxxxxxxx per atto di accettazione d'eredità con beneficio d'inventario del Tribunale di Firenze in data rep. 6014/2014, trascritto il 12.11.2014 all'art. 25231 R.P.

Ai coniugi xxxxxxxxx e xxxxxxxxx le quote di 1/2 ciascuno risultano pervenute per acquisto fattone in forza di atto di compravendita rogato dal not. Giancarlo Sanfelice, di Firenze in data 27.2.2006, rep. 100662/18541, trascritto il 6.3.2006 art. 5325 R.P.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo era presente il sig. xxxxxxxxx che ha

permesso l'accesso e che ha indicato di occupare l'abitazione assieme ad altri conoscenti che definisce come ospiti privi di contratto di locazione. L'unità risulta ammobiliata ed utilizzata. L'Agenzia delle Entrate di Firenze a fronte della richiesta, di copia degli atti eventualmente registrati sull'immobile, inoltrata in data 26.11.2024 e protocollata al n. 28670, ha fornito risposta negativa indicando che non risultano contratti di locazione ed atti privati registrati per l'immobile in oggetto (doc 9A e B) .

Formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri giuridici

Da quanto emerge nella certificazione ventennale notarile (aggiornata al pignoramento) sui beni in oggetto risultano gravare le seguenti formalità:

1) ***trascrizione art. 9800 R.P. in data 4.4.2024, di pignoramento*** rep. 2243 del 9.3.2024, a favore di *ITACA SPV S.R.L.* e contro gli esecutati xxxxxx e xxxxxxx e xxxxxxxxx per la proprietà del bene in oggetto.

2) ***iscrizione art. 2734 R.P. in data 6.3.2006 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario*** a favore del *Banco di Sicilia SPA* per la somma complessiva di € 270.000 di cui € 180.000 in linea capitale, contro l'esecutato xxxxxxxxx e contro la di lui coniuge xxxxxxxxx, gravante la proprietà del bene in oggetto;

Dal controllo dell'atto di provenienza e della certificazione notarile non risultano vincoli e oneri giuridici (convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, atti di asservimento urbanistico e/o altre limitazioni d'uso salvo la carenza dovuta alla

mancanza della successione detta).

Dalla recente ispezione ipotecaria, effettuata contro i nominativi dei tre esecutati (doc 16A, B e C), in aggiornamento al 13.3.2025, dalla data di trascrizione del pignoramento fino al 4.4.2024, sui beni in oggetto, non risultano trascritte ulteriori formalità.

Situazione e oneri condominiali

Si tratta di abitazione terra tetto.

Regolarità urbanistico-edilizia

L'immobile in oggetto è edificato in data antecedente la prima legge urbanistica L.1150 del 1942 per il quale non è mai stata richiesta (e/o attestata) l'abitabilità che quindi risulta mancante .

Dalle ricerche possibili effettuate presso gli archivi comunali non risultano pratiche edilizie neppure per istanze di condono e/o abitabilità.

Le uniche rappresentazioni grafiche rintracciate sono quelle riportate nelle due planimetrie catastali esistenti:

- la prima d'impianto del 31.12.1939;
- la seconda unita alla variazione in aggiornamento del 8.6.2006.

In merito alla regolarità urbanistico edilizia in base al raffronto comparativo effettuato tra le varie planimetrie catastali rintracciate e lo stato di fatto emergono le seguenti difformità/opere non supportate dai necessari permessi edilizi.

Dal confronto tra la planimetria del 1939 e quella del 2006 emergono

- la realizzazione del locale cottura costruito occupando una parte del resede/orto tergale anche previa demolizione dell'originario lavatoio;
- la realizzazione di una zona d'ingresso mediante la costruzione di una

parete divisoria nell'originario vano d'ingresso al piano terreno con l'apertura e la chiusura (spostamento) di una porta di comunicazione interna su parete portante con anche la realizzazione di un caminetto con la relativa canna fumaria;

- la realizzazione del disimpegno al piano primo e del servizio igienico interno (in ampliamento della latrina in aggetto adesso contenente il piatto doccia) eseguite mediante la costruzione di pareti divisorie.

Si tratta delle modifiche evidenziate in giallo/rosso nella planimetria schematica di confronto (doc 17).

Dal confronto tra la planimetria del 2006 e lo stato attuale emergono

- la realizzazione di un disimpegno tra il locale cottura ed il vano tergale al piano terreno mediante la costruzione di una parete divisoria interna;

- la demolizione della parete divisoria realizzata per creare la zona d'ingresso così ripristinando la consistenza originaria del locale d'ingresso;

- la demolizione del caminetto di cui al punto precedente;

Si tratta delle modifiche evidenziate in giallo/rosso nella planimetria schematica di confronto (doc. 18).

Dalla informativa specifica effettuata dal tecnico presso il Comune di Scandicci la classificazione dell'immobile prevede un possibile incremento una tantum che renderebbe possibile la sanatoria dell'aumento di volume e superficie derivante dalla realizzazione del locale cottura. La pericolosità idraulica massima i/4 della zona con la struttura in aderenza sul confine del vicino (il tecnico comunale indica

che in base al comma 4 dell'art. 15 NTA il progetto dovrebbe essere unitario con il lotto confinate) rendono però la sanatoria non percorribile.

Per le opere interne invece (esclusa la struttura della copertura della corte da smontare) è possibile procedere con una SCIA in sanatoria o con un Accertamento di Conformità che riguarda anche la statica dell'apertura interna su parete portante (realizzata per spostare la porta tra i due vani al piano terreno). Peraltro, ove non sia possibile dimostrare che tale apertura è stata realizzate prima del 1982, formalmente occorre procedere anche ad una sanatoria statica valutando se la struttura necessita di opere di adeguamento e se le stesse sono possibili nella posizione attuale.

Non è possibile neppure procedere alla sanatoria prevista dal sesto comma dell'art. 40 della L.47/85 perché le ragioni di credito risultano successive.

In sostanza per la necessaria regolarizzazione della conformazione edilizia occorre almeno

- effettuare varie opere di rimessa in pristino con la demolizione del cucinotto ed il ripristino di una idonea cucina interna contemporaneamente smontando la tettoia in plexiglas della corte che copre anche la finestra tergale;
- provvedere alla sanatoria edilizia e strutturale delle opere interne eseguendo dei saggi sulla struttura per verificare se necessarie anche eventuali opere di adeguamento della stessa che potrebbero essere richieste anche per la mancanza dell'impianto di riscaldamento il tutto

considerando anche l'istallazione della tenda da sole anteriore e la struttura del tetto che appare in materiali più recenti rispetto a quello possibili all'epoca di costruzione;

- verificare l'impianto di smaltimento dei reflui per valutare la necessità di adeguamento così come per gli altri impianti esistenti e per quello di riscaldamento e del gas mancanti.

In generale occorre in ultimo segnalare che i grafici catastali intervenuti nel tempo contengono delle imprecisioni grafiche (dovute principalmente alla conformazione dei locali e dell'edificio che non sono a forma rettangolare (come disegnato) ma trapezoidale, con la pareti laterali che non sono perpendicolari a quelle frontali ma sono oblique perché inclinate verso destra (doc. 14).

In sostanza si tratta di difformità che comunque non inficiano la commerciabilità del bene che quindi, previa accettazione/assenso del potenziale acquirente può essere trasferito anche nello stato di fatto esistente con la sola garanzia della commerciabilità. Per la regolarizzazione invece le difformità esistenti dovranno essere sottoposte a procedimento di sanatoria assolvendo agli ulteriori adempimenti e sanzioni che ne conseguono.

Si tratta quindi di immobile non conforme ma commerciabile.

Conteggio indicativo degli oneri per l'eventuale regolarizzazione della difformità riscontrate

Volendo considerare, per quanto ad oggi possibile in questa fase puramente estimativa, prima i costi presumibili di adeguamento per le difformità volumetriche e per i costi presumibili per lo studio e per

l'attuazione di uno o più progetti di regolarizzazione da determinare in base anche all'impostazione che vorrà dare il tecnico comunale in fase istruttoria (anche in base al recente "Decreto Salva Casa") ed un tecnico strutturista. Per quanto possibile comprendere in questa fase (senza che lo scrivente sia incaricato di studiare un progetto a sanatoria o di eseguire saggi verifiche approfondite sugli impianti che comportano attività proprie dello studio di un vero e proprio progetto) i costi presumibili del tutto indicativi (da verificare con lo studio di un progetto specifico preventivamente da condividere con i tecnici comunali), anche per le possibili sanzioni, devono essere considerati per un importo non inferiore a € 20.000,00 quale risultanti dall'analisi e dal computo doc. 19 che comunque non include i ripristini conseguenti la demolizione del locale cottura non supportato (quelli descritti al punto 1 del computo) perché compensati dall'utilizzo di fatto possibile nel tempo anche in base alla situazione attuale.

Divisibilità in caso di comproprietà

L'immobile non risulta divisibile .

Formazione di eventuali lotti

Si tratta di unica unità abitativa pertanto non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

Stima

Il valore determinato è quello di libero mercato in caso di vendita ordinaria nei tempi medi usuali.

Il metodo di stima utilizzato è quello della comparazione diretta eseguita dopo ricerche e informative appositamente assunte sui valori di mercato e

sui possibili comparabili della zona interessata effettuate con il controllo degli gli Asking Price pubblicati nella zona, con il controllo dei valori ricavabili dal Servizio Valori Immobiliari Dichiarati dell' A.d.E. per vendite effettuate nella zona tra il 2022 e il 2023 e con con il controllo dei valori pubblicati OMI e dal Borsino Immobiliare (doc. 20).

La superficie calpestabile è stata calcolata tramite misurazioni dirette dei singoli locali. Questa è stata poi trasformata in superficie commerciale in base alla superficie convenzionale prescritta dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), indicata nel codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, applicando il coefficiente del 25% alle zone della soffitta con altezza superiore ai ml 1,50 e il coeff. 10% ai resede lastricati a livello.

Dalla superficie totale di mq 96 sono stati poi decurtati mq 6 del locale cucinotto perché non supportato e non sanabile ottenendo la superficie commerciale di mq 90 circa.

Alla superficie commerciale è stato poi applicato il valore unitario possibile al metro quadrato definito in base alle ricerche di mercato per ricavarne un valore indicativo che poi è stato comunque definito a corpo.

Per quanto riguarda la situazione del mercato attuale occorre indicare che, dopo la ripresa dalla crisi generale che ha colpito l'intera Europa nel 2008 e la ricaduta dovuta alla incertezza originata dalla pandemia, da qualche tempo, a causa del riprendere dell'inflazione anche determinata dall'aumento delle materie prime dovuto al conflitto Russo Ucraino, si ipotizza un ritorno d'interesse per "il mattone" come bene rifugio. Tale interesse è stato però anche fortemente limitato dalla ripresa

dell'inflazione con il conseguente aumento dei tassi d'interesse che hanno reso più oneroso l'accesso ai finanziamenti.

Il valore di mercato determinato per l'immobile libero da occupazioni (che quindi non tiene conto della superficie del locale cottura) dovrà essere poi ridotto a causa delle sistemazioni per le difformità rilevate non condonate.

Considerato che:

- si tratta di abitazione in mediocre stato di manutenzione, priva dell'impianto di riscaldamento, con il pavimento al piano terreno non adeguatamente rialzato in zona soggetta elevato rischio idraulico per alluvioni frequenti, da rinnovare nelle finiture e negli impianti, priva di abitabilità, posta in edificio che fronteggia la strada statale;
- la collocazione è in zona mista tra residenziale e industriale abbastanza vicina al centro di Scandicci e di Lastra a Signa prossima al centro commerciale e l'uscita della FI.PI.LI. di Lastra a Signa;
- la stima considera tutto quanto già espresso e descritto nelle pagine che precedono anche per la non conformità edilizia dovuta alle difformità riscontrate e le sistemazioni ad oggi ipotizzabili.

Stanti i valori medi rintracciati della zona per immobili similari di circa € 1.750 al mq *(applicati alla superficie commerciale di mq 90, senza il cucinotto, portano a un valore di € 157.500)* e la decurtazione con la compensazione da considerare per le difformità riscontrate **il valore di mercato dell'immobile, considerato libero e disponibile nello stato di fatto, viene determinato a corpo in € 130.000 (euro centotrentamila/00)** che è da ritenersi adeguato al bene solo e comunque

perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

Prezzo a base d'asta

Per la vendita all'asta si ritiene necessario applicare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore di libero mercato in considerazione delle condizioni di vendita e modalità di pagamento stabilite.

Si ottiene quindi (€ 130.000 – 10%) un valore di **€ 117.000 (euro centodiciassettemila/0**

Regime impositivo della vendita

Si tratta di vendita da privato quindi non soggetta ad IVA.

Attestazione di Prestazione Energetica

Non eseguita in quanto non necessaria in caso di vendita con procedura giudiziaria.

(*Simone Gaini*)

Redatta in Firenze, lì 20 marzo 2025.

Allegati:

1A) nomina GAINI in sostituzione

1B) verbale dell'incarico conferito

2A) atto di pignoramento

2B) trascrizione pignoramento

3) certificazione notarile con unito estratto di mappa

4) visura catastale storica di controllo

5) planimetria catastale attuale

6) planimetria catastale originaria d'impianto

7) atto di provenienza 27.2.2006

8) Comunicazione in merito alla carenza di denuncia di successione

9A) Richiesta copia atto di locazione eventuale

9B) Risposta negativa AdE

10) primo verbale di sopralluogo infruttuoso

11) secondo verbale di sopralluogo

12) planimetria schematica dello stato attuale

13) documentazione fotografica

14) planimetria di confronto tra lo stato reale e quello catastale

15) prescrizioni dello strumento urbanistico e articoli

16A) ispezione ipo in aggiornamento xxxxxxxxx

16B) ispezione ipo in aggiornamento xxxxxxxxx

16C) ispezione ipo in aggiornamento xxxxxxxxxili

17) planimetria schematica di confronto 1940 e 2006

18) planimetria schematica di confronto 2006 e stato attuale

19) computo

20) raccolta comparabili e valori

21) copia delle 4 raccomandate di sopralluogo

22) tabella riepilogativa dei dati generali

23) copia delle 3 raccomandate di invio copia perizia.