

Esecuzione Immobiliare

R.G. 291/2023

Giudice: Dott.ssa *****

contro

***** e *****

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Firenze, 09 Giugno 2024

Tecnico Incaricato:

arch. Alberto Zetti

iscritto all'Albo Architetti P.P.C. di Firenze al n. 4183

C.F. ZTTLRT64T30D612Z

Studio in via Masaccio n. 115, 50132 Firenze

tel. 055 3840912

email: azetti@iol.it

pec: alberto.zetti@pec.architettifirenze.it

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. ALBERTO ZETTI** nato a Firenze il 30.12.1964, cod. fiscale ZTTLRT64T30D612Z, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Firenze al n. 4183, con studio professionale in via Masaccio n. 115, 50132 Firenze, nominato C.T.U. in data 15.01.2024 dalla Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza nella procedura esecutiva Tribunale di Firenze **R.G. n. 291/2023** che vede opposte le parti:

- Procedente: *****
- Esecutati: ***** e *****

avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 15.01.2024, dopo aver esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed acquisito copia del titolo di provenienza dei beni nonché la relativa documentazione catastale ed urbanistica,

il sottoscritto C.t.u. ha provveduto a:

- inviare in data 17.01.2024, a mezzo PEC al creditore procedente presso il domicilio legalmente costituito e a mezzo raccomandata postale A.R. all'esecutato, la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto recante la data di inizio delle operazioni peritali e l'invito all'esecutato a consentire la visita ai beni pignorati, concordata con il custode giudiziario (ISVEG) per il giorno 15.02.2024 alle ore 10.15;
- effettuare in data 15.02.2024 alle ore 10.15 il sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione alla presenza delle debentrici ***** e ***** e dell'incaricato del custode giudiziario (ISVEG) Sig. *****, come da verbale allegato alla presente C.t.u.;
- redigere la relazione che segue, completa degli allegati richiesti, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

RELAZIONE DI CTU**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI****1.1 Oggetto del pignoramento:**

Con atto emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte d'Appello di Firenze il 16/10/2023 Rep. 8948/2023 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 07/11/2023 Registro Particolare 32193 Registro Generale 43398, risultano soggetti a pignoramento i seguenti beni immobili:

▪ *Proprietà superficiaria per la quota di 4/6 di ***** e per la quota di 1/6 di ***** dei seguenti beni:*

- *Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Campi Bisenzio, Via Orly, rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13, particella 1310, sub. 61, Cat. A/2;*
- *Autorimessa ubicata nel Comune di Campi Bisenzio, Via Orly, rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13, particella 1310, sub. 16, Cat. C/6.*

La descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione attuale dei beni.

1.2 Confini:

- Appartamento (sub. 61): Proprietà *****/*****, vano scala comune, resede comune, salvo se altri e/o diversi confini;
- Box auto (sub. 16): Androne comune, resede comune, salvo se altri e/o diversi confini.

1.3 Dati catastali:

I beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Appartamento: Foglio di mappa n. 13, p.lla 1310 sub. 61, Via Orly 17, piano 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 5, Superficie catastale totale 80 mq (escluso aree scoperte 78 mq), Rendita catastale € 503,55;

I suddetti dati derivano da:

- Variazione toponomastica d'ufficio del 25/09/2018 Pratica n. FI0113950 in atti dal 25/09/2018 (n. 36035.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 12/11/2002 Pratica n. 404436 in atti dal 12/11/2002 (n. 60199.1/2002)
- Classamento del 04/04/1984 in atti dal 09/12/1998 P.S. ART.14 L.449/97 (n. 15493.1/1984)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Si rileva che in visura è indicato il piano 4 mentre in realtà l'appartamento si trova al piano terzo (quarto fuori terra) come più correttamente indicato nella planimetria catastale.

- Box auto: Foglio di mappa n. 13, p.lla 1310 sub. 16, Via Orly snc, piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita catastale € 68,48.

I suddetti dati derivano da:

- Variazione toponomastica d'ufficio del 25/09/2018 Pratica n. FI0113899 in atti dal

25/09/2018 (n. 35991.1/2018)

- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 12/11/2002 Pratica n. 404391 in atti dal 12/11/2002 (n. 60154.1/2002)
- Classamento del 04/04/1984 in atti dal 05/12/1998 P.S. ART.14 L.449/97 (n. 15473.1/1984)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Entrambi i beni risultano catastalmente intestati a:

- COMUNE DI CAMPI BISENZIO, per la proprietà dell'area;
- ***** nata a Ribera (AG) il 16/01/1957 codice fiscale *****, per la quota di 4/6 della proprietà superficiaria;
- ***** nata a Firenze (FI) il 02/08/1973 codice fiscale ***** per la quota di 1/6 della proprietà superficiaria;
- ***** nato a Firenze (FI) il 09/09/1989 codice fiscale *****, per la quota di 1/6 della proprietà superficiaria.

La planimetria catastale dell'appartamento depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze risulta conforme allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per modestissime modifiche, non incidenti sulla rendita catastale, rilevate nel corso del sopralluogo all'interno del bagno e più esattamente consistenti nella presenza di un gradino nella porzione terminale del bagno e di due muretti dell'altezza di circa 80 cm ai lati del lavabo e della vasca/doccia.

La planimetria catastale del box auto depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze risulta conforme allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per la presenza, riscontrata nel corso del sopralluogo, di un soppalco in legno che dovrà essere rimosso poiché non conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso Corte d'Appello di Firenze il 16/10/2023 Rep. 8948/2023 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 07/11/2023 Registro Particolare 32193 Registro Generale 43398, a favore di ***** a carico di ***** e ***** , rispettivamente proprietarie delle quote di 4/6 e 1/6 della proprietà superficiaria dei beni immobili oggetto di pignoramento. L'atto di precetto è stato notificato per un credito totale pari a € 104.096,05 oltre agli interessi maturandi e alle spese successive occorrente.

3. ATTO DI PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

3.1 Atto di provenienza

I beni sono pervenuti alle debentrici ***** (per i diritti pari a 4/6 della proprietà superficiaria) e ***** (per i diritti pari a 14/6 della proprietà superficiaria) in forza di:

- Denuncia di successione di *****O ***** del 07/11/1998, registrata il 28/04/1999 a FIRENZE al Volume 3450 n. 50, con la quale i beni oggetto della presente relazione sono pervenuti a ***** per la quota di 4/6 e a ***** e ***** per la quota di 1/6 ciascuno;
- Atto di assegnazione di immobili da parte di cooperativa edilizia a rogito Notaio *****o ***** di Prato del 23.07.1987 Rep. 17426 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 06.08.1987 ai numeri R.G. n. 24725 e R.P. n. 15290 con il quale la società cooperativa "*****" assegnava a ***** la proprietà superficiaria dei beni oggetto della presente relazione.

3.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio:

La continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta rispettata.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

4.1 Ubicazione:

I beni sono ubicati nel comune di Campi Bisenzio facente parte della Città Metropolitana di Firenze, alla distanza di circa 15 km dal centro del capoluogo metropolitano.

I beni si trovano in zona urbana semicentrale ubicata circa un chilometro a nord del centro storico di Campi Bisenzio.

La zona, prettamente residenziale, è caratterizzata dalla prevalenza di edifici multipiano per lo più risalenti agli anni Ottanta edificati all'interno di Piani di Zona (P.E.E.P.) alternati ad edifici con tipologia a schiera.

La zona è complessivamente ben tenuta, provvista di spazi verdi e visivamente aperta in direzione Nord verso il Parco di Villa Montalvo; si rileva tuttavia la scarsità di esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.

4.2 Zona urbanistica / Vincoli sovraordinati:

L'immobile ricade in "zona per la residenza sociale (Bp)" regolata dall'art. 120 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio. L'immobile non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico.

4.3 Posizione:

I beni costituiscono porzione di un edificio condominiale con tipologia "in linea" complessivamente individuato dal n. 17 di via Orly e articolato in quattro corpi scala i cui accessi sono identificati dai n.c. 17/A, 17/B, 17/C e 17/D.

L'edificio ha accesso tramite strada interna a fondo cieco, in parte destinata a parcheggio, il cui uso risulta di fatto comune ai fabbricati condominiali di via Orly n.c. 15, 17, 19 e 21.

Il fabbricato si eleva su sei piani fuori terra dei quali il piano terra destinato a cantine e autorimessa e i cinque piani superiori destinati ad unità abitative.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al piano terzo (quarto fuori terra) della porzione di fabbricato individuata dal n.c. 17/B mentre il box auto si trova al piano terra.

Stante l'orientamento planimetrico dell'edificio in direzione nord-sud, l'appartamento gode di doppia esposizione, rispettivamente, sui lati est (zona giorno con affaccio sulla strada interna a via Orly) e ovest (zona notte, con affaccio su ampia area a verde).

4.4 Descrizione dei beni pignorati:

- Sub. 61: appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di Via Orly 17/B avente accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali, costituito da tre vani (soggiorno/ingresso con angolo cottura e due camere) oltre bagno w.c., disimpegno, ripostiglio e balcone con affaccio sulla strada interna;
- Sub. 16: box auto posto al piano terra, con ingresso dall'androne condominiale, al quale si accede a sua volta da n. 2 ingressi carrabili e da n. 2 due ingressi pedonali, tutti privi di numerazione civica.

Dalla lettura dell'atto di assegnazione dell'alloggio a rogito notaio ***** di Prato del 23.07.1987 Rep. 17426 si evince che:

"nelle singole assegnazioni sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali dell'edificio e su tutto ciò che negli stabili a proprietà frazionata si intende a comune per legge e consuetudine, fra cui in particolar modo rientra: la rimanente porzione della particella 1310 oltre l'area di sedime del fabbricato; la galleria di accesso ai box al piano terra, il locale autoclave ed i vani scala del fabbricato".

4.5 Consistenza

Le consistenze superficiali approssimate dei beni sono riportate nella tabella seguente.

La superficie commerciale è determinata in maniera convenzionale moltiplicando la superficie lorda per i coefficienti di ragguaglio delle diverse tipologie di superfici.

Tabella 1: Superfici nette, lorde e commerciali

	SUPERFICI (mq)				
	Sup. Netta	Sup. Lorda	Sup. Scoperta	Coeff.	Sup. Comm.le
Sub. 61					
Appartamento	66,00	77,00		1,00	77,00
Balcone			6,80	0,25	1,70
Sub. 16					
Box auto	11,95	13,25		0,40	5,30
Totale					84,00

4.6 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

Parti comuni:

- Strutture portanti: Calcestruzzo armato in opera / prefabbricato
- Solai: Latero-cemento
- Murature: Laterizio intonacato
- Copertura: A falde con manto in laterizio
- Serramenti esterni: Metallo / Metallo e vetro
- Pavimenti ingresso e scale: Ceramica / Marmo
- Rivestimenti ingresso e vano scale: Tinteggiatura
- Pavimento autorimessa: Cemento

Appartamento:

- Porta d'ingresso: Portoncino di sicurezza
- Serramenti interni: Legno tamburato
- Pavimenti interni: Ceramica (zona giorno) / Laminato (camere)
- Pavimenti balcone: Grès
- Rivestimenti interni: Tinteggiatura / Ceramica (bagno e cucina)
- Serramenti esterni: Legno con avvolgibili in pvc

Box auto:

- Portone di accesso: Serranda basculante in metallo
- Pavimenti interni: Grès
- Rivestimenti interni: Tinteggiatura

4.7 Principali caratteristiche impiantistiche

Appartamento:

- impianto elettrico, telefonico, citofonico e antenna TV;

- impianto adduzione gas al punto cottura e alla caldaia;
- impianto di riscaldamento autonomo provvisto di caldaia murale con scarico a parete e radiatori in alluminio;
- impianto idro-sanitario;
- impianto smaltimento reflui;
- impianto di climatizzazione nel solo ambiente cucina-soggiorno di vecchia installazione e da sostituire.

Box auto:

- impianto elettrico;
- impianto idrico.

4.8 Stato di conservazione e manutenzione

L'analisi dello stato di conservazione è stata fatta sulla base del semplice sopralluogo visivo senza l'esecuzione di saggi invasivi e/o prove di funzionalità degli impianti volti all'individuazione di eventuali passività costruttive, impiantistiche e/o ambientali.

Parti comuni:

Le condizioni generali di manutenzione delle parti comuni sono da ritenersi sufficienti in relazione alla tipologia costruttiva e alla qualità medio-bassa delle finiture dell'immobile; si rileva tuttavia un importante difetto di coibentazione delle facciate riscontrabile nella diffusa presenza di fenomeni di condensa.

La copertura non è stata visionata causa impossibilità di accesso.

Si precisa che l'amministratore condominiale ha comunicato che il Condominio ha subito danni (non meglio specificati) a seguito dell'alluvione del 2-3/11/2023 e che ad oggi non sono state ancora quantificate le spese per il loro ripristino.

Appartamento:

L'appartamento può ritenersi in normali condizioni di manutenzione e conservazione in relazione alla tipologia di costruzione economica e alla qualità medio-bassa delle finiture, parte delle quali sostituite in tempi relativamente recenti (bagno, pavimenti, ecc.); si rilevano tuttavia le seguenti criticità:

- presenza di condensa localizzata sul lato interno delle pareti esterne, da mettersi in relazione con il più generale difetto di coibentazione dell'intero immobile;
- necessità di tinteggiatura dei soffitti e delle pareti dell'appartamento e del balcone;
- vetustà dell'impianto di climatizzazione (> 20 anni) peraltro presente nel solo ambiente cucina-soggiorno;

Box auto:

Le condizioni di manutenzione e conservazione del box auto sono da ritenersi sufficienti in relazione alla destinazione d'uso.

5. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato dalle debitrici ***** e ***** nonché dai figli di quest'ultima ***** e ***** (non presenti al momento del sopralluogo).

Si allega alla presente relazione il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'ufficiale di anagrafe del Comune di campi Bisenzio il 06/06/2024.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**6.1 Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, ristretta ai beni pignorati (foglio 13 p.lla 1310 sub. 61 e 16), effettuata il 07.06.2024, risultano le seguenti trascrizioni / domande giudiziali:

- TRASCRIZIONE del 24/03/2009 - Registro Particolare 9529 Registro Generale 14808 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 50/3450 del 28/04/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - TRASCRIZIONE del 14/10/2014 - Registro Particolare 23001 Registro Generale 30722 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 157/2010 del 09/08/2014 a favore di ***** , ***** e ***** e contro ***** , ***** e ***** in riferimento al pignoramento immobiliare trascritto in data 12.04.2010 al n. 7895 R.P.

6.2 Debiti per spese condominiali:

Come attestato dall'estratto conto rilasciato dall'amministratore condominiale in data 07/06/2024 non risultano, a data odierna, spese condominiali insolute (è presente un arrotondamento a debito di 0,72 euro).

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

I beni pignorati sono stati oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Campi Bisenzio giusta atto del Segretario Generale del Comune di Campi Bisenzio in data 16/03/1982 rep. 5147 (reg.to a Firenze il 14/05/1982 al n. 5490 e trascritto a Firenze il 12/05/1982 ai n.

10604/7320), con il quale il Comune di Campi Bisenzio cedeva in diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) alla società cooperativa a r.l. "*****" società cooperativa edificatrice a responsabilità limitata", originaria dante causa, un lotto di terreno edificabile in Campi Bisenzio, all'interno della sottozona "D" capoluogo del piano di zona PEEP formato ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche, il cui contenuto è stato riprodotto e confermato con atto pubblico a rogito del notaio ***** di Prato in data 21 maggio 1987, registrato a Prato il 9 giugno 1987 al n. 3462 vol. 36 e trascritto a Firenze il 9 giugno 1987 al n. 17998 R.P. senza nulla innovare rispetto alla precedente convenzione, nella quale venivano altresì individuati i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi e del canone di locazione.

6.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

Non presenti

6.5 Altre pesi e/o limitazioni d'uso:

Si rileva che i beni in oggetto ricadono nel territorio del Consorzio di Bonifica n. 3 - Medio Valdarno.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A SPESE E CURA DEL PROCEDENTE

Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, ristretta ai beni pignorati (foglio 13 p.lla 1310 sub. 61 e 16), effettuata il 07.06.2024, risultano le seguenti iscrizioni / trascrizioni contro:

7.1 Iscrizioni contro:

- ISCRIZIONE del 09/04/2009 - Registro Particolare 2322 Registro Generale 17929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 5877/2009 del 03/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con i seguenti documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2206 del 15/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.2 Trascrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 12/04/2010 - Registro Particolare 7895 Registro Generale 12882 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2841/2010 del 22/03/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con i seguenti documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2207 del 15/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

➤ TRASCRIZIONE del 07/11/2023 - Registro Particolare 32193 Registro Generale 43398
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI FIRENZE Repertorio
8948/2023 del 16/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

8. SPESE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE

8.1 Spese annue di gestione e/o manutenzione

Le spese condominiali di gestione ordinaria preventivata per i beni in questione per l'annualità 2023/2024 è pari a € 1.017,47, salvo congruaggio da effettuarsi a termine gestione (31/10/2024), suddiviso in n. 4 rate trimestrali.

Si precisa che ai beni in questione competono, in Tabella A (millesimi di proprietà generale), i seguenti millesimi condominiali:

- appartamento 22,208/1000
- box auto: 2,020/1000

8.2 Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

L'amministratore condominiale ha comunicato che il Condominio ha subito danni (non meglio specificati) a seguito dell'alluvione del 2-3/11/2023 e che ad oggi non sono state ancora quantificate le spese per il loro ripristino.

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

9.1 Epoca di costruzione dell'immobile

L'immobile di cui fanno parte i beni pignorati è stato ultimato nel 1985.

9.2 Titoli edilizi:

A seguito della consultazione degli archivi edilizi del Comune di Campi Bisenzio si è rilevato che l'immobile del quale fanno parte i beni pignorati è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 1050 del 30/04/1982;
- Variante in corso d'opera del 18/11/1983;
- Autorizzazione edilizia n. 98 del 03/12/1985;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 76 del 21/12/1985.

In data 24/11/1986 è stata rilasciata la licenza di abitabilità prot. n. 5848 del 06/03/1985.

9.3 Conformità edilizia:

Con riferimento ai beni pignorati (p.la 1310 sub. 61 e 16), nel corso del sopralluogo del 15.02.2024 il sottoscritto C.t.u. ha rilevato la sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo risultante dai titoli edilizi sopra elencati fatta eccezione per le seguenti difformità:

Appartamento:

- presenza di un gradino nella porzione terminale del bagno;
- presenza di tre muretti dell'altezza di circa 80 cm ai lati del lavabo e della vasca/doccia;
- lievi discrepanze nelle misure interne dei vani rientranti nelle tolleranze costruttive di legge ai sensi del DPR 380/2001 e norme successive;

Box auto:

- presenza di un soppalco in legno su circa metà della superficie;
- lievi discrepanze nelle misure interne del vano rientranti nelle tolleranze costruttive di legge ai sensi del DPR 380/2001 e norme successive.

Si precisa inoltre che le altezze nette interne della camera matrimoniale (circa cm 268), del vano soggiorno-cucina e della camera singola (circa cm 269) risultano inferiori al minimo di legge (270 cm) e rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi delle vigenti leggi.

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che le modestissime difformità riscontrate all'interno del bagno w.c. possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia (CILA) mentre, per la difformità riscontrata all'interno del box auto, si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione del soppalco in legno.

Possibilità e modalità di regolarizzazione delle difformità dovranno comunque essere verificate mediante informativa presso il competente Ufficio Tecnico Comunale anche alla luce delle recentissime modifiche apportate al D.P.R. 380/2001 dal D.L. 69/2024 del 29.05.2024 (cd. "decreto Salva Casa").

10. VALORE DI MERCATO

Per la stima del più probabile valore di mercato viene utilizzato il metodo MCA (*Market Comparison Approach*) che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (cosiddetti "comparabili"); l'attribuzione di opportuni coefficienti di ragguaglio permette di adeguare il prezzo unitario di compravendita del "comparabile" a quello del bene oggetto di stima in funzione dei prezzi "marginali" attribuibili alle diverse caratteristiche dei beni

oggetto di raffronto.

Si evidenzia che entrambi i comparabili reperiti si trovano all'interno del medesimo immobile di Via Orly 17 nel quale si trovano i beni oggetto di stima e sono tipologicamente identici tra loro e ai beni oggetto di stima; si evidenzia in particolare che il comparabile n. 1 è ubicato al medesimo piano del bene oggetto di stima con il quale confina sul lato nord. Tutto ciò considerato si ritiene inutile reperire ulteriori comparabili.

Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la stima.

Tabella 1: Ricerca comparabili e determinazione dei prezzi unitari di compravendita

COMPARABILE N. 1	
Fonte	Atto del 14/09/2023 Rep. 15.184 / 10.429 Notaio *****
Diritto	Proprietà 1/1
Descrizione	Appartamento di civile abitazione + box auto
Indirizzo	Via Orly 17
Prezzo di vendita	€ 198.000
Superficie catastale	88 mq
€/mq	(198.000/88) = 2.250,00 €/mq
COMPARABILE N. 2	
Fonte	Atto del 30/12/2022 Rep. 48.785 / 16.352 Notaio *****
Diritto	Proprietà 1/1
Descrizione	Appartamento di civile abitazione + box auto
Indirizzo	Via Orly 17
Prezzo di vendita	€ 195.000
Superficie catastale	93 mq
€/mq	(195.000/93) = 2.097,00 €/mq

Tabella 2: Analisi dei prezzi "marginali" rispetto al bene oggetto di stima

DATI COMPARABILE 1		% RAGG.	DATI BENE OGGETTO DI STIMA	
Ubicazione	Via Orly 17	-	Via Orly 17	
Tipologia	Appartamento in condominio	-	Appartamento in condominio	
Posizione	P3	-	P3	
Superficie catastale	88 mq	-	80 mq	
Stato conservazione	Medio	-	Medio	
Annessi	Box auto al PT	-	Box auto al PT	
Data transazione	Settembre 2023	-3%	Giugno 2024	
Fattore complessivo di ragguaglio		-3%	VALORE DI MERCATO	
€/mq ragguagliato		2.182,50	€ 174.600	
DATI COMPARABILE 2		% RAGG.	DATI BENE OGGETTO DI STIMA	
Ubicazione	Via Orly 17	-	Via Orly 17	
Tipologia	Appartamento in condominio	-	Appartamento in condominio	
Posizione	P1	+5%	P3	
Superficie catastale	93 mq	-	80 mq	

Stato conservazione	Medio	-	Medio
Annessi	Box auto al PT	-	Box auto al PT
Data transazione	Dicembre 2022	-	Giugno 2024
Fattore complessivo di ragguaglio	-	VALORE DI MERCATO	€ 176.148
€/mq ragguagliato	2.201,85		

Per la valutazione del prezzo “marginale” relativo alla data di transazione del singolo comparabile rispetto alla data di deposito della CTU si è fatto riferimento al grafico della variazione del prezzo medio di vendita di un appartamento residenziale nel Comune di Campi Bisenzio zona “centro” di seguito riportato (fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/campi-bisenzio/centro/>) dalla quale si nota che l’attuale prezzo unitario medio di mercato è analogo a quello della data di transazione del Comparabile 2 e inferiore di circa il 3% a quello della data di transazione del Comparabile 1.

Tabella 3: Variazione dei prezzi immobiliari residenziali a Campi Bisenzio zona centro

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centro, sia in vendita sia in affitto.



Tabella 4: Media dei valori di mercato e valore di stima del bene pignorato

MEDIA VALORI DI MERCATO	
Valore ragguagliato da Comparabile 1	€ 174.600
Valore ragguagliato da Comparabile 2	€ 176.148
VALORE MEDIO = VALORE DI STIMA DEL BENE	€ 175.374

L'analisi di mercato condotta sui due "comparabili" sopra descritti ha pertanto permesso di ricavare, in cifra tonda, il seguente più probabile valore di mercato:

➤ **VALORE DI MERCATO = € 175.000,00**

Poiché la quota di proprietà delle debitrici è complessivamente pari ai 5/6, il valore della quota pignorata assume il seguente valore:

➤ **VALORE DI MERCATO QUOTA PIGNORATA (5/6)**

= € 175.000*5/6 = € 145.833,00 che si arrotonda in € 146.000,00

Detti valori sono riferiti al prezzo che i beni, nella loro interezza giuridica (piena proprietà) e considerati liberi da persone e cose, potrebbero assumere in una libera contrattazione di mercato.

Si precisa che i valori come sopra riportati:

- sono stati determinati facendo riferimento ad immobili in condizioni manutentive "normali" e non tengono conto di eventuali spese per opere di manutenzione straordinaria e/o di efficientamento energetico dell'u.i. e/o delle parti comuni quali, a titolo esemplificativo, coibentazioni di facciate e copertura o sostituzione di serramenti esterni e/o spese di ripristino dei danni a seguito dell'alluvione del 2-3/11/2023;
 - non tengono conto del fatto che le debitrici non sono proprietarie della piena proprietà dei beni pignorati ma del solo diritto di superficie (cosiddetta "proprietà superficaria"), restando la proprietà dell'area in capo al Comune di Campi Bisenzio.
- Riguardo quest'ultimo aspetto si ricorda che il diritto di superficie è soggetto a:

- limitazioni nella durata (99 anni rinnovabili);
- vincoli nella determinazione del prezzo massimo di affitto e del prezzo di cessione dell'alloggio, ed ulteriori vincoli, tutti stabiliti nella Convenzione Urbanistica citata al paragrafo 6.3 ed eventuali successive deliberazioni in materia da parte del Comune di Campi Bisenzio.

Pertanto, se è pur vero che la vendita all'asta, in quanto procedimento coattivo, non è soggetta a limitazioni nella determinazione del prezzo di vendita, tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella Convenzione Urbanistica ricadranno comunque sul soggetto acquirente; in particolare si ricorda che nel caso di successiva vendita da parte del soggetto acquirente, il prezzo massimo di cessione dell'alloggio dovrà essere determinato mediante apposita deliberazione comunale a seguito di richiesta da parte del soggetto stesso.

Parimenti, si ricorda che ai sensi della Legge n. 448/1998 risulta possibile per il soggetto acquirente convertire il diritto di superficie in diritto di piena proprietà mediante il pagamento di un corrispettivo che verrà determinato dal competente ufficio tecnico comunale su richiesta del soggetto stesso mediante l'apposita procedura stabilita dal Comune di Campi Bisenzio.

Per tale motivo, risulta impossibile in questa sede determinare il corrispettivo economico della conversione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà; tuttavia, da informazioni reperite presso il competente ufficio tecnico comunale, tale corrispettivo può essere determinato, in via del tutto indicativa, in € 12.000 circa (pari a circa € 10.000,00 per la quota pignorata di 5/6).

Di tale corrispettivo si terrà conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

11. PREZZO A BASE D'ASTA

Considerato che si tratta di bene oggetto di procedura esecutiva, il prezzo a base d'asta si ottiene applicando al valore di mercato sopra determinato opportune riduzioni e correzioni di stima dipendenti da:

- stato di possesso: come attestato dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'ufficiale di anagrafe del Comune di Campi Bisenzio in data 06/06/2024, il bene è occupato dalle debentrici e relativi familiari e, pertanto, può considerarsi libero;
- vincoli e oneri giuridici: come riportato nel paragrafo 10, in considerazione del fatto che in capo all'acquirente resteranno gli oneri e i vincoli derivanti dalla proprietà superficaria, si considerano i costi (stimabili approssimativamente in € 10.000,00 quanto alla quota pignorata) necessari alla conversione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e conseguente svincolo dagli obblighi convenzionali, come da apposita procedura stabilita dal Comune di Campi Bisenzio ai sensi della Legge n. 448/1998;
- spese condominiali insolute: a data odierna non presenti. Si ricorda che la prossima rata ordinaria trimestrale è in scadenza il 30/06/2024.
- oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per il ripristino dello stato dei luoghi: si considerano gli oneri per la regolarizzazione amministrativa (edilizia e catastale) delle

difficoltà sanabili e gli oneri per la rimozione delle difficoltà non sanabili rilevate nel corso del sopralluogo, stimati complessivamente in € 2.500,00 ovvero in € 2.000,00 quanto alla quota pignorata;

- stato di conservazione: già considerato nella determinazione del valore di mercato. Si ricorda che non vengono considerate, in questa sede, le eventuali spese per opere di manutenzione straordinaria e/o di efficientamento energetico dell'u.i. e/o delle parti comuni quali, a titolo esemplificativo, coibentazioni di facciate e copertura o sostituzione di serramenti esterni né vengono considerate le spese per il ripristino dei danni conseguenti all'alluvione del 2-3/11/2023 ancora non quantificate come da comunicazione dell'Amministratore Condominiale.

Pertanto, il sottoscritto C.t.u. ritiene doversi applicare le seguenti riduzioni:

VALORE DI MERCATO (quota pignorata pari a 5/6)	€	146.000,00
RIDUZIONE PER ONERI GIURIDICI	- €	10.000,00
RIDUZIONE PER MESSA A NORMA EDILIZIA E CATASTALE	- €	2.000,00
	€	134.000,00
RIDUZIONE PER MECCANISMI D'ASTA (10% arrotondato)	- €	13.400,00
➤ PREZZO A BASE D'ASTA	€	120.600,00

Il sottoscritto C.t.u. indica pertanto, quale prezzo a base d'asta **della quota pignorata di 5/6 della proprietà superficiaria dei beni oggetto della presente relazione, considerati liberi da persone e cose e al netto delle riduzioni per oneri giuridici e regolarizzazione edilizia e catastale**, la cifra di € 120.600,00 (euro CENTOVENTIMILASEICENTO/00).

12. APPETIBILITA' DEL BENE SUL MERCATO / EVENTUALE DIVISIBILITA' DEL BENE

12.1 Appetibilità del bene sul mercato,

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che la presenza di una quota non pignorata renda i beni scarsamente appetibili.

12.2 Eventuale divisibilità dei beni

Per i motivi esposti nel corso della relazione il sottoscritto C.t.u. ritiene non suddivisibili i beni in più lotti e procede pertanto alla formazione di un lotto unico costituito da appartamento (sub. 61) e box auto (sub. 16).

13. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di cessione di unità immobiliare abitativa effettuata non in regime di impresa e

quindi da privato, la vendita sconta l'imposta di registro proporzionale del 9% (salvo le agevolazioni prima casa, e in questo caso l'aliquota è del 2%) e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (50,00 euro ciascuna).

14. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

Trattasi di lotto unico

15. ALLEGATI (redatti su elaborati separati dalla presente relazione)

ALL. 1 - Tabella riepilogativa

ALL. 2 - Documentazione catastale

ALL. 3 - Visure ipotecarie al 07.06.2024

ALL. 4 - Rilievo fotografico

ALL. 5 - Rilievo planimetrico in scala 1:100 eseguito in data 15.02.2024

ALL. 6 - Copia avviso di sopralluogo inviato alle Parti

ALL. 7 - Copia verbale di sopralluogo

ALL. 8 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia

Firenze, 09.06.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Alberto Zetti