

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 488/2019
Riunita con E.I 286/2021**

**Udienza del
14/07/2022**

Promossa da



Contro



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
AGGIORNATA**

Consulente tecnico incaricato

Architetto Elena Nassi
via Walter Tobagi 6 50050
Capraia e Limite (Fi)
Tel. + 39 333 5412520

PEC: elena.nassi@pec.architettifirenze.it





A) PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Elena Nassi** nata a Pontedera 08/11/1978 con studio in via Walter Tobagi 6 Capraia e Limite (FI), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7926 in data 06/02/2012, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9757 in data 26/06/2014, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Laura D'Amelio, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **488/2019 R.G.** in data 04/02/2020. **In data 09/03/2022 vista la riunione con la Esecuzione Immobiliare n. 286/2021 R.G., il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, richiedeva l'aggiornamento della perizia di stima.**

Il giudice **ordina** all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto** e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data) con le seguenti regole di base:

a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale**, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere

avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

6) **Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;**

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: 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 eseguito; 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; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

*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** del/i bene/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 dichiarare 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);

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:**

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito,**

copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

B) OPERAZIONI PERITALI

Ricevuto l'incarico, il C.T.U. procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Pontassieve, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze. Dava comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali, al Debitore al Comproprietario con lettera raccomandata A/R n. 15326410611-6, 15336507727-4, in data 24/06/2020 e al Creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata; fissava la data di visita all'immobile per il giorno venerdì 24 luglio 2020 alle ore 09:30, allegava Foglio Notizie per la parte Esecutata (allegato B1).

Il primo sopralluogo sull'immobile è stato effettuato nella suddetta data alla presenza del sig.ra [REDACTED], del custode nominato e del sottoscritto C.T.U. Arch. Elena Nassi; il secondo sopralluogo, si è svolto in data 30/09/2020 previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R n. 05263052972-7; per entrambi i sopralluoghi è stato redatto apposito Verbale (allegato B2). ***Nuovo sopralluogo è stato predisposto per accertare che la situazione analizzata nel 2020 fosse invariata, il terzo sopralluogo è avvenuto in data 14/05/2022 previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R n. 20048007098-3 (allegato B11), è stato redatto apposito Verbale (allegato B12).***

Dai sopralluoghi, nei quali è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendita di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene in oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta e ritenute, pertanto, esaurite le operazioni

peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Documenti consultati e acquisiti

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire, la seguente documentazione:

- *Documentazione catastale : visure storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa*
- *Pratiche edilizia e tavole grafiche*
- *Copia di atto di provenienza*
- *Dichiarazione ufficio anagrafe Comune di Pontassieve*
- *Certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Firenze*
- *Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico*

C) RISPOSTA AI QUESITI

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

I beni oggetto di pignoramento risultano così identificati:

- civile abitazione con ingresso ubicato al civico 7 di Piazza Sandro Pertini, l'unità è posta al piano terra ed è individuata al N.C.E.U del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 60, particella 989, subalterno 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, rendita 604,25 euro.
- autorimessa posta al piano seminterrato e individuata al N.C.E.U del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 60, particella 989, subalterno 13, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, sup. catastale 36 mq, rendita 112,38 euro.

I beni risultano intestati:

per la quota di 1/2 a [REDACTED] nata a FIRENZE il 20/09/1962 CF: [REDACTED]

per la quota di 1/2 a [REDACTED] nato a PONTASSIEVE il 12/03/1960 [REDACTED]: [REDACTED]

L'atto di pignoramento, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze il 28/09/2021, Reg. Generale n. 40358 e Reg. Particolare n. 28469, identifica i beni pignorati al N.C.E.U del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 60, particella 989, subalterni 1 e 13.

Pertanto gli identificativi indicati nel pignoramento corrispondono agli attuali identificativi del N.C.E.U del Comune di Pontassieve e descrivono univocamente i beni pignorati.

L'attuale identificazione catastale deriva da denuncia per costituzione prot. n. 123813.1/1992 in atti dal 11/02/1993, le planimetrie catastali (allegato B3) presentate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze prot. n. 123813 in atti dal 02/11/1992 all'ultimazione del fabbricato urbano, corrispondono alle planimetrie dell'ultimo stato autorizzato presentato presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Pontassieve ma presentano lievi difformità rispetto allo stato rilevato. Si rilevano inoltre l'inesattezza dei dati catastali riguardanti l'indirizzo degli immobili individuati. Le difformità riscontrate si possono regolarizzare avanzando aggiornamento catastale contestualmente alla presentazione della pratica a regolarizzazione delle difformità riscontrate (vedere punto 9) i costi da sostenere verranno detratti dal valore di mercato del bene.

- Confini:

La particella 989 sub 1 e 13, sulla quale insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a nord con Piazza Sandro Pertini, a ovest con via Giuseppe Impastato a sud con resede condominiale a comune a est con proprietà Ergo Piani e parti comuni, salvo se altri.

2) Atto di pignoramento:

L'atto di pignoramento, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze il 15/10/2019, Reg. Generale n. 40751 e Reg. Particolare n. 4795, a favore della massa dei creditori del [REDACTED] domicilio eletto presso l'Avv. [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] come sopra identificata, è stato redatto attraverso procedimento di conversione del sequestro conservativo trascritto in data 16/05/2018 al Reg. Generale n. 19407 e Reg. Particolare n. 13949, in forza della sentenza del 22/08/2019 n. 2459/19 che condannava l'esecutata al pagamento della somma di € 260.000,00 oltre interessi dalla domanda del saldo e di spese di lite per la somma di € 12.500,00, oltre al 15% per rimborso spese generali e accessorie.

Con successivo pignoramento trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze il 28/09/2021, Reg. Generale n. 40358 e Reg. Particolare n. 28469 è stata pignorata l'intera proprietà del bene.

3) Atto di provenienza:

I beni sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] in Firenze in data 12/03/1993 n. rep. 36339 racc. 11602 trascritto a Firenze il 19/03/1993 Reg. Generale 5464 Reg. Particolare n. 4199, i sig.ri acquistavano i beni in comunione legale. Si allega copia del sopra descritto atto (allegato B4).

4) DESCRIZIONE DEI BENI :

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Pontassieve, in località Montebonello a circa 10 km di distanza dal capoluogo comunale e a soli 600 metri dal centro storico di Rufina. I beni sono parte di più ampio fabbricato su tre livelli fuori terra di complessivi nove alloggi che occupa il lato sud di Piazza Sandro Pertini. L'appartamento è posto al piano terra dell'edificio, ed è composto da ampio soggiorno, cucina, una camere matrimoniale, due spaziose camere singole, due servizi, due terrazze perimetrali che circondano quasi interamente i lati nord e ovest dell'appartamento, una terrazza tergale, completa la proprietà un locale a uso garage posto al piano seminterrato.

Dall'ingresso condominiale si accede all'appartamento che apre su un ampio soggiorno dotato di camino, a sinistra troviamo la cucina che da accesso al terrazzo che affaccia sul fronte tergale dell'edificio, un piccolo disimpegno distribuisce l'accesso alle tre camere e ai due bagni, le camere sono tutte dotate di portefinestre che si aprono sulle terrazze che circondano i lati nord e ovest dell'immobile. Dall'ingresso condominiale a comune, attraverso scala o ascensore si accede al piano seminterrato dove percorrendo corridoio a comune si arriva al garage, quest'ultimo dotato di porta basculante. Il fabbricato è dotato di accesso carrabile munito di cancello automatico posto su via Giuseppe Impastato e resede condominiale tergale a comune con le altre unità del complesso immobiliare.

Descrizione finiture:

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate di colore chiaro. Il portone di ingresso è metallico di colore rosso, infissi esterni in legno dotati di tapparelle, le porte interne sono in legno. Le pareti interne sono intonacate e i pavimenti sono in ceramica, i bagni presentano rivestimenti in ceramica, i sanitari in ceramica sono in buone condizioni come la vasca del servizio principale e il box doccia del secondo bagno. Il garage è dotato di porta basculante in acciaio zincato.

Impianti:

L'impianto di riscaldamento idrico sanitario è termo singolo. La caldaia a condensazione, modello Beretta Mynute green, è collocata all'esterno sulla terrazza collegata alla cucina, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio.

In conclusione si può affermare che l'immobile è in generale in buono stato di manutenzione. Quanto oggetto di pignoramento è meglio rappresentato nell'ampia documentazione fotografica allegata (vedi dettagli allegato A).

Previsioni Urbanistiche

Secondo la disciplina del Regolamento Urbanistico in vigore, il perimetro dell'immobile è collocato all'interno dell'Utoe 2 Montebonello e ricade all'interno della zona denominata "insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto" definito secondo il Titolo II, Sezione II del R.U.C, l'art 43 così definisce le trasformazioni ammissibili della zona, "degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto, ove non siano individuati come immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all'assetto esterno, per i quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, nonché quelle di cui all'articolo 39, sono ammissibili gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ampliamento".

5) STATO DI POSSESSO:

Secondo quanto certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontassieve (allegato B5) risiedono nell'immobile oggetto di perizia, la sig.ra [REDACTED] nata in Firenze il 20/09/1962, il sig. [REDACTED] nato in Pontassieve il 12/03/1960. Nell'immobile è quindi presente la residenza del comproprietario non esecutato. ***l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontassieve in data 09/06/2022 dichiara che la situazione certificata nel 2020 è invariata (allegato B14).***

A seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Firenze è emerso che agli immobili oggetto di perizia e ai nominativi dei proprietari, non risultano registrati contratti in essere (allegato B6). ***l'Ufficio territoriale di Firenze in data 06/06/2022 conferma che la situazione certificata nel 2020 è invariata (allegato B15).***

6) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte non risultano sussistere ulteriori vincoli o oneri gravanti sull'unità immobiliare.

In relazione a quanto presente nell'atto di provenienza datato 12/03/1993 n. rep. 36339 racc. 11602 si riporta:

"Nella vendita viene effettuata ai seguenti patti, condizioni e garanzie: a) i beni vengono venduti con tutti gli annessi, connessi, affissi e infissi, accessori, pertinenze, servizi ed impianti di ogni genere (dei beni venduti condominiali) in stato di funzionamento, usi, servitù attive, con ogni altra cosa e diritto, azione e ragione, comunque ad essi afferenti e spettanti alla parte venditrice, ivi compresa la proporzionale quota di proprietà delle parti dell'edificio condominiali per legge, consuetudine e destinazione."

7) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e degli accertamenti integrativi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (allegato B7 allegato int. B16) si elencano i gravami a nome dell'esecutata, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

1. ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 6239 Registro Generale 27680

Pubblico ufficiale EQUITANIA CERIT S.P.A. Repertorio 2505/41 del 15/05/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Soggetto debitore

2. TRASCRIZIONE del 16/05/2018 - Registro Particolare 13949 Registro Generale 19407

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 656/2018 del 07/05/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Annotazione n. 4795 del 15/10/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Soggetto debitore

3. TRASCRIZIONE del 28/09/2021 - Registro Particolare 28469 Registro Generale 40358

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1029/2021 del 22/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetto debitore

Tutte le formalità sopra descritte sono riferite ai beni immobiliari oggetto di procedura.

8) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

L'amministratore condominiale riferisce che le spese condominiali ordinarie annue ammontano a € 800,00 circa, che alla chiusura dell'ultimo bilancio consuntivo risulta una posizione debitoria di € 2.516,90, il preventivo per l'annualità 2022 comprensivo del saldo 2021 ammonta a € 3.305,01 di preventivo ordinario e € 183,12 di preventivo straordinario, non sono state deliberate ulteriori spese straordinarie (allegato B8 allegato int. B17).

9) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pontassieve sono emerse le seguenti pratiche:

- Concessione n. 19 del 17/01/1991 per la realizzazione di nove alloggi di civile abitazione.
- Variante non sostanziale Concessione n. 26 del 28/01/1993 (allegato B9).
- Abitabilità non presente.

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pontassieve in data 24/05/2022 dichiara che dal 2020 ad oggi non sono state presentate ulteriori pratiche (allegato B18).

L'immobile così come rappresentato negli elaborati grafici della variante del 28/01/1993 (allegato B10) risulta non conforme allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Si elencano di seguito le difformità riscontrate e la loro possibile regolarizzazione, definita a seguito del confronto con l'istruttore tecnico del Comune di Pontassieve.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta coerente all'impianto autorizzato, tuttavia vari divisori interni risultano traslati di alcuni centimetri; si riscontrano inoltre una variazione del volume edificato, variazione che risulta tuttavia inferiore alla tolleranza prevista dalla normativa. Sarà possibile regolarizzare le difformità planimetriche presenti attraverso presentazione di sanatoria edilizia. La terrazza tergale è stata dotata di chiusura verticale mediante l'inserimento di infisso in alluminio apribile ad otto ante, tale chiusura difforme all'ultimo stato autorizzato, andrà rimossa.

Sarà necessario presentare pratica di sanatoria edilizia per eliminare le difformità riscontrate. Il costo da sostenere, comprensivo di opere, sanzione amministrativa, diritti di segreteria marche da bollo, spese tecniche e di domanda di aggiornamento catastale, viene forfettariamente determinato in € 3.500,00, tali spese verranno detratte dal prezzo finale di vendita. Sarà inoltre

necessario presentare, a cura di tecnico abilitato, attestazione asseverata di agibilità parziale per l'unità immobiliare oggetto di perizia, in quanto, per il fabbricato, non è stata presentata richiesta di abitabilità. Il costo da sostenere comprensivo di opere di adeguamento, dichiarazione di rispondenza degli impianti (DIRI) redatta da professionisti abilitati, sanzione amministrativa, diritti di segreterie marche da bollo e spese tecniche, viene forfettariamente determinato in € 3.800,00, tale costo sarà detratto dal prezzo finale di vendita. Le spese elencate sono meglio dettagliate nel quadro economico fornito (allegato B11).

10) VALORE DELL'IMMOBILE:

La stima dei beni ha richiesto una accurata indagine eseguita sul mercato immobiliare locale, sia presso agenzie immobiliari di Pontassieve che presso professionisti operanti nel settore; i dati reperiti sono stati riscontrati con i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che al secondo semestre 2019, per il Comune di Pontassieve zona Montebonello, per abitazione civili in *normale* stato di conservazione fornisce un range da € 1.300,00 a € 1.800,00, al secondo semestre 2021 un range da € 1.300,00 a € 1.750,00, tali dati riferibili a immobili in *normale* stato di conservazione sono coerenti con le normali condizioni di manutenzione nelle quali versa l'immobile oggetto di perizia.

Sono state poi analizzate le caratteristiche intrinseche che identificano l'immobile in comparazione a simili immobili compravenduti e in virtù di queste si è determinato il valore di stima attraverso metodo multiparametrico del *Sales Comparison Approach*, questo metodo si basa su aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche dei beni di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del bene oggetto di stima.

Dall'analisi dei dati Omi, si rileva che il mercato immobiliare della zona, per il segmento residenziale, si dimostra sostanzialmente stabile per il biennio 2019-2021.

Per la determinazione della superficie commerciale ci si riferisce al UNI10750/2005 e DPR 138/98 allegato C e si scelgono congrui coefficienti di ragguaglio.

Analisi della superficie commerciale del bene sopradescritto:

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
		<i>mq</i>	<i>mq</i>
Superficie vani principali	1	87,50	87,50

Terrazza	0,35	40,64	14,22
Garage non collegato ai vani principali	0,5	30,70	15,35
Sup. Comm. TOTALE			117,07

Sono stati selezionati i seguenti comparabili relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:

Comparabile 1: Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] del 05/06/2020 Rep. n. 731 Raccolta n. 570. Appartamento posto al piano secondo dotato di cantina al piano interrato, ingresso a comune, superficie catastale 89 mq, prezzo 115.000,00, costruzione 1970, località Montebonello.

Comparabile 2: Atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] del 17/05/2019 Rep. n. 35283 Raccolta n. 9638, appartamento posto al piano primo dotato di ripostiglio al piano seminterrato, ingresso a comune, superficie catastale 96 mq prezzo 150.000,00, costruzione anno 2000, località Montebonello

Comparabile 3: Codice annuncio TP-148 - 17/09/2020, sito internet Immobiliare.it, Agenzia Il Rinascimento Immobiliare, appartamento posto al terzo terra con ascensore, ingresso a comune, superficie commerciale 90 mq prezzo 148.000,00€, costruzione anno 1985, località Montebonello.

In considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato valutando le caratteristiche peculiari del mercato immobiliare di Pontassieve, il più probabile valore di mercato determinato attraverso il metodo multiparametrico del *Sales Comparison Approach* è fissato in €/mq 1.600,00.

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero bene è uguale a:

€ 1.600,00 x 117,07 mq = € 187.312,00

Arrotondato a cifra tonda € 187.300,00

VALORE DI STIMA pari a € 187.300,00

-Valore a base d'asta dell'immobile della piena proprietà:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della particolarità dei meccanismi d'asta:

$€ 187.300,00 - (10\% \text{ di } € 187.300,00) = € 168.570,00$

A detrarre il costo necessario alla risoluzione delle problematiche indicato al punto 9 totale € 7.300,00

$€ 168.570,00 - 7.300,00 = € 161.270,00$

Arrotondato a cifra tonda € 161.000,00

11) VALORE A BASE D'ASTA totale pari a € 161.000,00

Si riportano i valori in riferimento alle singole quote di proprietà:

Quota di 1/2 € 80.500,00

Quota di 1/2 € 80.500,00

12) INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

Il bene pignorato risulta di proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra [REDACTED] e per la quota di 1/2 del sig. [REDACTED]. Il compendio non è divisibile in natura.

9bis) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni intestati a persone fisiche, la vendita non è soggetta a I.V.A. vista le continue variazioni in materia, l'ipotesi andrà verificata alla data dell'atto di vendita dell'immobile.

Raccomandazione: si sottolinea che è onere di parte offerente di verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico prima del trasferimento.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

La presente perizia tecnica è composta da n.17 pagine a 1 facciata dattiloscritte oltre n. 19 allegati.

ALLEGATO A :

- Documentazione fotografica

ALLEGATO B :

- B1 Comunicazioni inviate
- B2 Verbali di sopralluogo
- B3 Documentazione catastale: visure storiche, planimetrie catastali
- B4 Copia di atto di provenienza
- B5 Dichiarazione Ufficio Anagrafe Comune di Pontassieve
- B6 Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate
- B7 Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico
- B8 Prospetto spese condominiali – regolamento condominiale
- B9 Concessione Edilizia n. 26 del 28/01/1993
- B10 Planimetrie ultimo stato autorizzato
- B11 Computo economico spese di regolarizzazione

ALLEGATO B Integrazioni:

- ***B11 Comunicazioni inviate***
- ***B12 Verbale terzo sopralluogo***
- ***B13 Estratto di mappa***
- ***B14 Dichiarazione Ufficio Anagrafe Comune di Pontassieve***
- ***B15 Dichiarazione Agenzia delle Entrate***
- ***B16 Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico***
- ***B17 Prospetto spese condominiali***
- ***B18 Dichiarazione Ufficio Edilizia***

ALLEGATO C Integrazioni:

- **Relazione tecnica di stima integrata epurata**