

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 510 2016 R.G.

promossa da CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA
contro

REL AZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Gianna Briganti, con studio in Firenze Via de' Giandonati 2, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883 e all'Albo di questo Tribunale al n° 9387, in data 19/9/2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti **quesiti**:

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 esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi 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)
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 proprietà; 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;
- in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 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). Effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 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.

1) Il CTU ha effettuato i sopralluoghi, unitamente all'incaricato ISVEG, in data 5 dicembre 2019 a Castelfiorentino, Via Attavanti civico 10. Il bene oggetto del pignoramento è costituito da:

A) nel Comune di Castelfiorentino, Via Attavanti civ.10, -

- un appartamento per civile abitazione, posto al piano prima di un edificio a due piani fuori terra;

la cui proprietà è così costituita:
piena proprietà del Sig.

2) I beni descritti corrispondono alla documentazione in atti e al pignoramento depositato

3) La proprietà del bene perviene al Sig. per atto di compravendita del 13/2/2003 Notaio Corrado Arangio Rep. 23629/7837, trascritto a Volterra il 3/3/2003 Reg.Part.1958 Reg.Gen.13271 dal Sig. Rambaldi Alberto, nato a Ravenna il 03/01/1950 RMBLRT50A03H199M al quale perveniva con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Firenze del 28/08/2002 Rep. N° 1559/2002 trascritto il 18/11/2002 a Volterra Reg. Gen.10036 Reg.Part. 6840.

In precedenza la proprietà risultava della Sig.ra Vestri Isola, nata a Empoli il 16/12/1943 (allora identificato con il sub.4) che lo aveva acquisito con atto Notaio Tavassi di Certaldo del 20/12/1967 trascritto a Volterra il 22/12/1967 Reg.Gen.6450 e Reg.Part.4540, in successione di Vestri Piero, nato a S.Fiora il 20/10/1893 e deceduto il 20/2/1972, Denuncia n° 5 vol. 450 del 6/12/1984 e infine con atto di divisione del 15/4/1999 Notaio Corrado Arangio Rep. 17964/5730, trascritto a Volterra il 10/5/1999 Reg.Part.2384 Reg.Gen.3563 (è in quest'ultimo atto che viene attribuita la proprietà dell'intero sub. 503 (all'epoca identificativo della terrazza e indicato nell'elaborato planimetrico del 3/12/1998 come bene comune ai sub. 500 (ex sub. 3) e 501 (ex sub.4)).

4) L'appartamento fa parte di un fabbricato di antica costruzione, ubicato in zona prossima al centro storico, priva di attività commerciali e servizi, non lontana dalla viabilità principale e dalla Piazza del Comune. L'immobile con accesso dalla Via Attavanti, prospetta sul retro verso la campagna aperta e gode di vista panoramica.

L'edificio, sicuramente antecedente al 01/09/1967 e presumibilmente al 1942, è costituito da due piani fuori terra con struttura in muratura tradizionale, copertura a falde, facciate intonacate con particolari in pietra. L'edificio è in pessime condizioni di manutenzione.

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano primo, con accesso dalla scala a comune che si diparte dal civico 10 e dal portoncino a destra sul pianerottolo; è composto da ingresso, cucina/soggiorno dal quale si accede alla terrazza, bagno posto nel sottoscala, due camere prive di aperture verso l'esterno, una camera dotata di finestra. Sulla terrazza, che è un lastrico solare, insiste un piccolo locale originariamente adibito a servizio igienico.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo a metano con caldaia murale e radiatori in alluminio; i pavimenti sono in gres porcellanato; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. L'appartamento è in cattive condizioni di manutenzione.

Il bene è identificato al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 147 sub.501, cat.A/4, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale mq 103, rendita € 374,43, Via Attavanti n°8, piano 1.

La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi.

Il bene oggetto della procedura è in cattive condizioni di manutenzione.

- 5) L'appartamento è occupato dall'esecutato.
- 6) Non si riscontrano oneri o formalità di cui al punto del Quesito.
- 7) Alla verifica eseguita dal CTU presso le Conservatorie dei Registri immobiliari si riscontrano le seguenti formalità:

Quanto al Sig.

, proprietario del bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 147 sub. 501 gravano le seguenti formalità:

Trascrizione a favore del 3/3/2003 Reg.Part.1327 eg.Gen.1958
Pubblico Ufficiale Arangio Corrado Rep. 23629/7837 del 13/2/2003
Atto tra vivi Compravendita

Iscrizione contro del 3/3/2003 Reg.Part.348 Reg.Gen.1959
Pubblico Ufficiale Arangio Corrado Rep. 23630/7838 del 13/2/2003
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore di Cassa di Risparmio di S.Miniato Spa C.F.01217600509

Iscrizione contro del 13/10/2004 Reg.Part. 2151 Reg.Gen.8918
Pubblico Ufficiale SESIT Puglia Spa Rep. 9556/14 del 27/9/2004
Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 29/9/73
a favore SESIT Puglia Spa C.F. 00265180729

Trascrizione contro del 3/10/2016 Reg.Part. 5393 Reg.Gen.7562
Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte di Appello di Firenze Rep. 11560/16 del 26/9/2016
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili
a favore di Cassa di Risparmio di S.Miniato Spa C.F.01217600509

8) Non risulta costituito condominio

9) L'immobile è ubicato in centro storico ed è di antica costruzione, edificato in data antecedente al 1/9/1967, presumibilmente anche antecedente al 1942 e quindi commerciabile. Risulta una DIAE P.G. 2869 del 4/3/2003 (P.E. 121/2003) per "rifacimento impianti" cioè opere di manutenzione straordinaria. La planimetria contenuta nella pratica riporta la situazione attuale dello stato dei luoghi e non sono previste modifiche interne o esterne. L'immobile non è conforme alle vigenti norme edilizie ed igienico-sanitarie, come risulta dalla Comunicazione di sospensione della pratica suddetta, emessa dal Comune di Castelfiorentino in data 27/5/2003 Prot. 2003/2869, in quanto due delle camere sono prive di aperture verso l'esterno. Il CTU rileva anche che alcune altezze risultano non idonee alle destinazioni d'uso dei locali. Tali condizioni potranno essere sanate con un progetto che modifichi le attuali destinazioni d'uso dei locali, del quale al momento non si possono quantificare esiti e costi. Per tale motivo l'immobile non è urbanisticamente conforme. Solo dopo l'ottenimento della sanatoria, si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale.

10) Per la valutazione dei beni il CTU ha utilizzato i seguenti criteri di stima :

- la valutazione che viene effettuata è riferita alla data della presente perizia
- il criterio adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato e relativo valore venale degli immobili sulla base sia dei dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia per il Comune di Firenze nel secondo semestre 2019 , sia sui valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare operanti nell'area interessata
- la valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni generali dell'unità immobiliare (ubicazione, epoca di costruzione, stato di manutenzione, accessibilità , dimensioni , esposizione, accessori e pertinenze) per decurtare o incrementare il valore medio in rapporto a questi elementi
- la valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni di occupazione del bene

Quanto ai beni , vista la loro conformazione , l'ubicazione , le caratteristiche e l'uso , il CTU ritiene di formare un unico lotto .

11) Tenuto conto delle considerazioni generali e particolari dei beni oggetto della procedura i parametri per la stima sono i seguenti :

per i beni immobili la superficie “ commerciale ragguagliata” intesa come quella ottenuta moltiplicando la superficie al lordo dei muri interni ed esterni per i coefficienti 1,00 per la superficie dei locali con destinazione principale (civile abitazione) 0,25 per la superficie dei locali accessori (terrazza e locale esterno).

Dai risultati delle indagini effettuate , viste tutte le caratteristiche dei beni e le condizioni del mercato all'attualità , il CTU ritiene che i beni immobili possano essere stimati in € 750,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di civile abitazione

Si procede alla stima del **LOTTO UNICO** costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato in Comune di Castelfiorentino (FI) Via Attavanti civico 10 , piano primo

La valutazione del bene avviene secondo le seguenti operazioni :

Calcolo superficie commerciale ragguagliata unità immobiliari

appartamento	circa mq.	97,57	coeff. 1,00	mq.	97,57 +
terrazza	circa mq.	17,55	coeff.0,25	mq	4,38 +
locale esterno	circa mq.	1,68	coeff. 0,25	mq	0,42 =
Totale Superficie commerciale				mq	102,37
				arrotondati a	mq 102,00

Valore di Stima

mq 102,00 x € 750,00/mq = € 76.500,00

VALORE DA ASSEGNARE AL LOTTO UNICO

€ 76.500,00

12) Il compendio pignorato può essere venduto in un unico lotto poiché la sua conformazione , gli accessi, la distribuzione interna ed esterna non ne consentono la comoda divisibilità .

13) RIEPILOGO : FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato di antica costruzione , ubicato in zona prossima al centro storico, priva di attività commerciali e servizi , non lontana dalla viabilità principale e dalla Piazza del Comune . L'edificio , a due piani fuori terra con struttura in muratura tradizionale , copertura a falde , facciate intonacate con particolari in pietra, è in pessime condizioni di manutenzione . L'unità immobiliare con accesso dalla Via Attavanti civico 10, prospetta sul retro verso la campagna aperta e gode di vista panoramica , è posta al piano primo, con accesso dalla scala a comune e dal portoncino a destra sul pianerottolo ; è composto da ingresso , cucina/ soggiorno dal quale si accede alla terrazza , bagno posto nel sottoscala , due camere prive di aperture verso l'esterno, una camera dotata di finestra . Sulla terrazza , che è un lastrico solare , insiste un piccolo locale originariamente adibito a servizio igienico .

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo a metano con caldaia murale e radiatori in alluminio ; i pavimenti sono in gres porcellanato ; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica . Gli infissi interni ed esterni sono in legno . L' appartamento è

In cattive condizioni di manutenzione .

Il bene è identificato al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 147 sub.501 , cat.A/4 , classe 4 , consistenza vani 5 , superficie catastale mq 103 , rendita € 374,43, Via Attavanti n°8 , piano 1 .

La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .

Il bene è occupato dall'esecutato .

VALORE DA ASSEGNARE AL LOTTO UNICO

€ 76.500,00

Firenze, 24 febbraio 2019

In fede il CTU

Arch. Gianna Briganti

ALLEGATI

Documentazione fotografica
Inquadramento urbanistico
Documentazione urbanistica
Documentazione catastale
Ispezione ipotecaria
Relazione epurata
Documentazione catastale epurata
Ispezione ipotecaria epurata
Documentazione urbanistica epurata