

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Procedimento esecutivo R.G. n. 516/2019 promosso da
e per essa
contro i

per conto di

Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Laura D'Amelio.

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. LORENZO PARRI, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 4893/14 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nominato C.T.U. dal Giudice della esecuzione nel procedimento di cui all'oggetto, in data 06/02/2020 prestava giuramento per l'affidamento dell'incarico.

In tale data era richiesto al sottoscritto C.T.U. di rispondere al seguente quesito:

Provveda il C.T.U. 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 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

difficoltà 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 precedente, 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: 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);

15. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo racc. A/R;

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma PCT;

16. 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.

Prossima udienza 12 Aprile 2022

Ricevuto l'incarico veniva disposta ex lege, a causa dell'emergenza covid, la sospensione delle operazioni peritali per gli immobili che risultavano essere l'abitazione principale dell'esecutato/esecutati (come nel caso di specie – vedere allegato n. 5), pertanto il C.T.U. chiedeva una proroga per la consegna dell'elaborato peritale e veniva stabilita la nuova udienza nella data del 9 dicembre 2021.

Successivamente, al termine della sospensione ex lege delle operazioni al 30 giugno 2021, il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali dandone comunicazione, con lettera raccomandata A/R, ai Debitori e, a mezzo PEC, al Creditore procedente e al Creditore intervenuto.

La visita agli immobili è stata fissata per il giorno 10 settembre 2021 alle ore 15,00.

Nella data prevista i debitori non si sono presentati ed essendo chiuso l'immobile non è stato possibile effettuare il sopraluogo pertanto, alla presenza del delegato IVG di Firenze custode giudiziario nominato, è stata lasciata nella cassetta delle lettere la prescritta comunicazione (vedere allegato n. 6).

Successivamente, a mezzo Racc. A/R ai debitori e a mezzo PEC al Procedente e al Creditore intervenuto, è stata inviata una nuova comunicazione con indicata la data del 21 ottobre 2021 alle ore 12,00 per eseguire il sopraluogo con la precisazione che se non fosse stato possibile eseguire la visita per assenza o ostruzionismo dell'occupante/occupanti, si sarebbe proceduto immediatamente all'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica.

Il sopraluogo agli immobili è stato effettuato nella suddetta data alla presenza del delegato dell'IVG di Firenze (custode giudiziario nominato), del e dello scrivente C.T.U., Geom. Lorenzo Parri (vedere allegati n. 6).

Successivamente in data 20 novembre 2021 veniva richiesta una ulteriore proroga al fine di verificare la presenza di un "gabinetto" al primo pianerottolo.

Venivano eseguite indagini e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, al Comune di Castelfiorentino, Ufficio Urbanistica/Edilizia e Ufficio Anagrafe nonché all'Archivio Notarile di Firenze.

Dal sopraluogo effettuato 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 compravendite di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta, è emerso quanto segue circa i quesiti posti dal Ill.mo Giudice.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI – DATI CATASTALI

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento consiste nella quota di un ½ della piena proprietà del e nella quota di ½ della piena proprietà della , coniugi in regime di comunione dei beni e quindi congiuntamente nella quota dell'intero della piena

proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato residenziale.

L'unità immobiliare, un appartamento per civile abitazione, è ubicata in Comune di Castelfiorentino, Via Solferino n.c. 40 piano terzo-sottotetto.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio di Firenze quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, come segue:

- **foglio di mappa 52 particella 23 subalterno 11**, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 232,41, VIA SOLFERINO n. 40 piano: 3.

La planimetria catastale agli atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Solamente il lucernario risulta posizionato come nell'ultimo progetto in atti e non nella posizione reale.

Inoltre sono presenti alcune approssimazioni grafiche, infatti, l'immobile di remoto impianto, non è costituito da locali così regolari come graficizzati.

Confini: Via Solferino per più lati, parti a comune, s.s.a.

I beni risultano intestati per la quota di un ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni al nato a C.F.

e nella quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei

beni alla nata a C.F.

I dati catastali dei beni in oggetto risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore di con sede in

e contro i

2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'intero compendio immobiliare in oggetto risulta afflitto dal seguente pignoramento:

Trascrizione contro del 26 novembre 2019, Registro Particolare n. **7340**, Registro Generale n. **9951**, eseguita a Volterra.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare, Atto Giudiziario, Ufficiale giudiziario del Tribunale di Firenze Repertorio n. 10.468 del 26 ottobre 2019 a favore di con sede in e contro la

nata a

per la quota 1/1 di piena proprietà in

regime di comunione legale e contro il nato a

per la quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale.

3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Esaminata la documentazione in allegato alla procedura, effettuate le ispezioni ipotecarie ed in virtù della copia dell'Atto di Provenienza, si può rilevare, in relazione al bene in oggetto, che la quota di un ½ della piena proprietà indivisa in regime di comunione legale del

e la quota di ½ della piena proprietà indivisa in regime di comunione legale della

e quindi congiuntamente per l'intero sia agli stessi pervenuta in forza di Atto di Compravendita ai rogiti del notaio del 24 luglio 2002 Rep. n. 22.901 Racc. n. 7.578, registrato a Empoli il 7 agosto 2002 al n. 2.436 serie 1V e Trascritto a Volterra il 31 luglio 2002 Reg. Part. n. 4.756 Reg. Gen. n. 6.928 (vedere allegato n. 3).

4) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato in Comune di Castelfiorentino, Via Solferino n. 40, consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo-sottotetto parte di un più ampio e articolato edificio residenziale di vetusta costruzione.

La zona di ubicazione, ai margini del centro storico di Castelfiorentino, risulta caratterizzata da strade di remoto impianto che rendono non semplice la viabilità.

Nello specifico la Via Solferino risulta comunque ben collegata con la parte più recente della città (versante di Empoli) dotata di tutti i principali servizi.

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta essere una palazzina di remoto impianto, elevata per tre piani fuori terra con struttura di muratura, facciate intonacate e tinteggiate, infissi lignei con persiane, copertura a tetto con manto di laterizio.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre con le facciate, l'ingresso condominiali e le scale condominiali che necessiterebbero di un intervento di importante manutenzione che comprendesse la sostituzione degli scalini rotti, la ripresa delle pareti e la successiva imbiancatura.

L'unità immobiliare, accessibile dalla porta posta sopra i primi due scalini dell'ultima rampa condominiale, è composta, da scala di accesso (la parte terminale dell'ultima rampa di cui prima), locale doppio cucina-pranzo-soggiorno con camino e forno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio sopra-scala oltre ulteriore ripostiglio sopra-scala (sopra la scala condominiale) alla destra del già citato forno guardando lo stesso.

Dall'atto di acquisto si rileva che annesso all'appartamento, in proprietà condominiale, vi sarebbe un bagno con accesso dal pianerottolo del piano primo. Lo scrivente non ha rintracciato tale servizio e gli esecutari non sono a conoscenza della sua esistenza. Inoltre non essendo presenti né un elaborato planimetrico dell'edificio che rappresenti il pozzo scala e né un amministratore di condominio non è stato possibile verificare la detta circostanza e pertanto non se ne è tenuto conto nella valutazione.

La soluzione planivolumetrica, pur di semplice impianto, garantisce la divisione fra zona giorno e zona notte ed i soffitti a falda con travi e mezzane testimoniano la vetusta epoca di costruzione dell'immobile.

Il livello di finitura è medio con pavimenti di gres, pareti interne intonacate e tinteggiate, porta di ingresso lignea, porte interne di legno, infissi esterni lignei con relative persiane di legno, rivestimenti di ceramica.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è medio.

Non è stato inoltre possibile verificare il percorso di smaltimento e le fosse dei reflui.

L'immobile risulta dotato di impianti termico con caldaia e radiatori, elettrico ed idraulico, alla vista funzionanti ma presumibilmente non conformi alle attuali normative.

Complessivamente trattasi di una tipica costruzione in linea di remoto impianto dove sarebbero necessari alcuni interventi di manutenzione e ammodernamento.

L'altezza dei locali risulta variabile con l'altezza minima di ml 2,40 o 2,60 in corrispondenza della muratura esterne e di ml. 3,50 circa sotto-trave.

Il bagno presenta un'altezza di almeno ml. 2,40 nel primo tratto con copertura a falda ed identificabile nella porzione dotata di finestra ed inferiore nel secondo tratto con soffitto piano.

Superficie immobile:

Superficie calpestabile appartamento mq 81 circa

Superficie lorda appartamento mq 93 circa

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = mq 93 circa

5) STATO DI POSSESSO

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dagli esecutati

nato a _____ / _____ nata _____ e da _____

nato a _____ (vedere allegato n. 5).

Non sono emersi contratti di affitto riguardanti l'immobile in oggetto (vedere allegato n. 9).

6) FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono state rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile, come riportato dagli esecutati, non è inserito in un condominio formale.

Si precisa che l'attuale conformazione dell'immobile comprende l'ultimo tratto della scala.

La scala risulta rappresentata all'interno dell'appartamento sia nella attuale planimetria catastale del 20 aprile 1999 alla base sia dell'atto di provenienza ai rogiti del _____ di _____

Castelfiorentino del 24 luglio 2002 Rep. n. 22.901 Racc. n. 7.578, registrato a Empoli il 7 agosto 2002 al n. 2.436 serie 1V e Trascritto a Volterra il 31 luglio 2002 Reg. Part. n. 4.756 Reg. Gen. n. 6.928 e sia alla base sia dell'Atto ai rogiti del _____ di Castelfiorentino del 18 maggio 1999 Rep. n. 18.130 Racc. n. 5.797 registrato a Empoli il 2 giugno 1999 al n. 1.396 serie 1V e Trascritto a Volterra il 9 giugno 1999 Reg. Part. n. 2.843 Reg. Gen. n. 4.357 con il quale i danti causa degli esecutati, _____, acquistavano il bene in oggetto dal _____

Inoltre anche nella precedente planimetria del 17 maggio 1993 l'ultimo tratto di la scala risulta rappresentato internamente all'appartamento. Tale planimetria è posta alla base sia dell'Atto ai rogiti del _____ di Montespertoli del 15 maggio 1996 Rep. n. 55.462 Racc. n.

6.592 Registrato a Firenze il 3 giugno 1996 al n. 3.925 e Trascritto a Volterra con il quale il _____ acquistava l'appartamento dai _____ e sia, _____ procedendo a ritroso, anche nell'Atto ai rogiti del _____ del 11 novembre 1993 Rep. n. 10.984 Racc. 3.288 Trascritto a Volterra il 20 novembre 1993 Reg. Part. n. 4.206 Reg. Gen. n. 5.981, con il quale i _____

acquistavano il bene in causa dal _____ .
Alla luce di quanto sopra si può ritenere che gli esecutati abbiano acquistato anche l'ultima porzione della scala interna all'abitazione anche se in tutti gli atti citati, descrivendo le parti a comune, si fa sempre riferimento a scala di accesso condominiale.

Per completezza si precisa inoltre che nella C.E. a Sanatoria n. 380/1992 del 27/04/1993, dove sostanzialmente l'appartamento assume la conformazione attuale comprensiva della scala (prima rappresentazione grafica dell'appartamento rintracciata nell'archivio comunale), salvo le successive modifiche interne e dove viene dato atto che il bagno è realizzato nell'anno 1969, come si evince dalla relazione, sopra la rampa di scale soprastante il sottostante appartamento di altra proprietà (_____). Viene dato atto inoltre che l'appartamento in precedenza era privo di servizio e che a tale scopo veniva usato il bagno a comune del piano ammezzato. Del bagno in oggetto al piano ammezzato, citato anche negli atti di provenienza emarginati, non è stata trovata traccia come si può evincere dalla documentazione fotografica (allegato n. 1).

Inoltre lo stesso non è stato rintracciato nemmeno nella planimetria precedente all'attuale rappresentante l'appartamento. Presumibilmente, non essendo presente l'elaborato planimetrico catastale rappresentante le parti a comune del fabbricato, tale bagno non è mai stato rappresentato.

Infine per quanto attiene il bagno sovrastante la rampa di scale soprastante il sottostante appartamento di altra proprietà, lo scrivente, non potendo accertare la proprietà della colonna d'aria relativa, si limita a specificare e a ribadire che i _____ hanno comprato nell'anno 2002 l'appartamento con una planimetria di riferimento che riporta

sostanzialmente l'attuale consistenza e così i precedenti proprietari nell'anno 1999 e i precedenti negli anni 1996 e 1993 e quindi da epoca ultraventennale l'immobile si presenta con l'attuale consistenza (vedere allegati 2, 3, 8).

Visto il possesso continuativo ultraventennale dell'attuale consistenza si ritiene di non praticare per le circostanze soprariportate ulteriori decurtazioni del prezzo se non quella consuetudinaria del 10% riferibile all'art. 2.922 c.c. che si ritiene possa comprendere anche quanto sopra descritto tipico degli immobili articolati e di vetusto impianto. Si rimette qualsiasi altra valutazione all'Il.mo Giudice.

7) FORMALITA' A CARICO DELLA PROCEDURA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata i beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

1) **Iscrizione contro del 31 luglio 2002**, Registro Particolare n. **1.471**, Registro Generale n. **6.929**, eseguita a Volterra.

Ipoteca volontaria nascente da Atto di mutuo ai rogiti del
del 24 luglio 2002 rep. n. 22.902/7.579 a favore di _____ con sede
in _____ e contro la _____ nata a _____ per la quota di 1/2 di
piena proprietà e contro il _____ nato a _____ per la quota
di 1/2 di piena proprietà.

2) **Iscrizione contro del 29 maggio 2007**, Registro Particolare n. **1.397**, Registro Generale n. **5.293**, eseguita a Volterra.

Ipoteca volontaria nascente da Atto di mutuo ai rogiti del
del 23 maggio 2007 rep. n. 472/416 a favore di _____ con sede in _____ e contro
la _____ nata a _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà in
regime di comunione legale e contro il _____ nato a _____
per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

3) **Trascrizione contro del 26 novembre 2019**, Registro Particolare n. **7.340**, Registro Generale n. **9.951**, eseguita a Volterra.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare, Atto Giudiziario, Ufficiale giudiziario del Tribunale di Firenze Repertorio n. 10.468 del 26 ottobre 2019 a favore di _____ con sede in _____ e contro la
_____ nata a _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà in
regime di comunione legale e contro il _____ nato a _____
per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale.

4) **Atto di intervento del 9 aprile 2021** (_____).

5) **Atto di intervento del 10 febbraio 2022**

8) SPESE CONDOMINIALI

L'immobile nella sua interezza non risulta compreso in un condominio così come è stato comunicato al momento del sopraluogo, non è stato possibile verificare tale circostanza.

9) REGOLARITA' URBANISTICA / EDILIZIA

Nell'attuale strumento urbanistico vigente l'immobile risulta ricadere nel "sistema insediativo prevalente a destinazione residenziale" – UTOE 1/Centro Storico – Edificio con rilevanti caratteri tipologici che si configura come elementi tipici del tessuto storico. Art. n. 9 NTA.

-UTOE 1, edificio di alto valore tipologico.

Il fabbricato nella sua interezza è stato realizzato in data anteriore allo 01/09/1967.

Successivamente il bene è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-A.E. n. 345/1992 del 17/04/1993 per ripristino parti comuni quali, tetto, facciate, infrastrutture di facciata;

-A.E. n. 349/1992 del 11/07/1992 per ripristino parti comuni quali, tetto, facciate, infrastrutture di facciata;

-C.E. a Sanatoria n. 380/1992 del 27/04/1993, rilasciata a _____ per realizzazione di bagno e modifiche interne e dove viene dato atto che il detto bagno era stato realizzato nell'anno 1969, come si evince dalla relazione, sopra la rampa di scale soprastante il sottostante appartamento di altra proprietà (_____), viene dato atto inoltre che l'appartamento in precedenza era privo di servizio e che a tal scopo veniva usato il bagno a comune posto sulle scale.

Viene denunciata infine anche la chiusura di una porta che comunicava con la proprietà _____.

-D.I.A. prot. n. 15640 del 10/10/1996 P.E. n. 654/96/1 per modifiche interne e realizzazione impianto termico con allegata denuncia al genio civile;

-D.I.A. prot. n. 14563 del 17/11/1997 P.E. n. 663/97/1 per manutenzione ordinaria alla copertura e realizzazione di lucernario;

-D.I.A. prot. n. 15544 del 06/12/1997 P.E. n. 717/97/1 per allacciamento gas metano;

-art. 26/1999, Pratica Edilizia n. 201/99 per modifiche interne.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti e degli scarichi.

Non è stata rintracciata la certificazione/attestazione di abitabilità.

Successivamente l'immobile non è stato oggetto di ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Rispetto all'ultimo stato licenziato, alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi, risultano le seguenti lievi difformità come descritte al punto 1):

-il lucernario risulta leggermente diverso sia per dimensioni sia per il posizionamento;

-sono presenti alcune approssimazioni grafiche, infatti l'immobile di remoto impianto, non è costituito da locali così regolari come graficizzati;

-con l'art. 26 del 1999 Pratica Edilizia n. 201/99 veniva allargata l'apertura fra soggiorno e cucina prevedendo l'inserimento di "adeguata cerchiatura in ferro". L'art. 26 prevedeva che si potessero realizzare opere che "non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile"; Tali opere risultano asseverate nella relazione tecnica.

A tal proposito e nell'attuale contesto normativo, cautelativamente, si precisa che le difformità segnalate potrebbero essere sanate o con il ripristino o presumibilmente con pratica di accertamento di conformità così come previsto dall'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con eventuali e relative opere strutturali da eseguirsi all'interno del procedimento se necessarie.

La sanzione amministrativa prevista dalla suddetta procedura varia fra euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in relazione all'entità dell'abuso.

Per quanto sopra esposto i costi da sostenere per la sanatoria e/o per la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, vengono cautelativamente stimati in € 5.000,00 circa comprensivi di sanzioni, spese tecniche per presentazioni pratiche, accatastamento e/o eventuali opere di ripristino/adeguamento.

L'immobile essendo stato realizzato in data anteriore allo 01/09/1967 è da ritenersi liberamente commerciabile ai sensi della legge 47/85.

In relazione a quanto sopra si precisa che alla luce dei limiti insiti nel mandato rimesso al CTU, non pare possibile intendere, anche nell'eventualità della necessità di un intervento e/o presentazione di pratiche edilizie, che questo possa sostituire quanto compete per Legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione di eventuali istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli stessi uffici inoltre rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali anche al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

10) STIMA DEI BENI VALORE DI MERCATO

Dall'analisi condotta ai fini della stima emerge una situazione del mercato immobiliare in linea con le attuali e conosciute dinamiche.

L'andamento dei prezzi, infatti, non permette di riscontrare alcun sostanziale recupero e la dinamicità sia dell'offerta e sia della domanda risultano contenute in particolare per la zona del Centro Storico di Castelfiorentino non molto ambita ed apprezzata sul mercato.

Inoltre è da evidenziare che la pandemia ha rilanciato la domanda di case che dispongano di resede pertinenziali o di terrazze cosa di cui l'appartamento in oggetto risulta mancante.

La zona di ubicazione risulta prevalentemente residenziale prossima comunque a tutti i principali servizi.

L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in medie condizioni di manutenzione e il suo livello di finitura ed impiantistico è da considerarsi di medio livello e oramai datato.

L'immobile difficilmente potrebbe prestarsi ad un uso diverso da quello residenziale.

Infine, anche se il mercato immobiliare tende ad adeguarsi con ritardo ai cambiamenti dello scenario macroeconomico, la rinnovata attenzione al risparmio energetico rende presumibile che l'immobile in oggetto sconti un gap tecnologico non facilmente colmabile.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è il così detto MCA (metodo del confronto Market Comparison Approach), sostanzialmente un metodo di comparazione con beni simili: tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA si basa sulla considerazione fondante per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Stante però la difficoltà di reperire atti di compravendita sufficientemente recenti e verificabili riferibili ad immobili simili a quello in oggetto, la perizia è stata pertanto redatta sulla base di soli prezzi attesi (annunci) opportunamente decurtati in quanto non è stato ovviamente possibile visitare gli immobili comparabili e non è stato altrettanto ovviamente possibile conoscere il prezzo finale di compravendita.

Sotto altro profilo, anche avendo a disposizione dei "prezzi certi" rilevabili dagli atti di compravendita, questi sarebbero comunque difficilmente utilizzabili come parametri certi in quanto anche le u.i. rintracciate non sarebbero state visitate all'interno e quindi senza poter conoscere il livello di manutenzione, di finitura ed impiantistico.

La tecnica utilizzata, anche se definita "residuale", è espressamente prevista al punto 4.1. della norma UNI 11612:2015; ovvero in ambito di utilizzo delle c.d. "Best Practice" ne è consentito l'utilizzo quando: "...se si sono verificate poche transazioni, può anche essere opportuno considerare i prezzi di immobili simili presenti in altre valutazioni o nelle offerte di vendita a

condizione che la rilevanza di queste informazioni sia chiaramente stabilita e analizzata in modo critico...".

Il valore di mercato medio parametrico individuato dovrà essere a sua volta confrontato con l'intervallo espresso dall'OMI e da altri "borsini immobiliari" per gli immobili con uguali caratteristiche presenti nella zona di riferimento.

Di seguito lo sviluppo del metodo di valutazione:

Intervallo medio OMI relativo alla zona di riferimento (rilevazione del 10/03/2022)

Abitazioni civili in condizioni di manutenzione normali €/mq 950,00/1.400,00

Abitazioni di tipo economico in condizioni di manutenzione normali €/mq 700,00/1.050,00

Intervallo medio borsino immobiliare (rilevazione del 10/03/2022)

Abitazioni stabili in prima fascia €/mq 1.059,00/1.410,00/1.761,00
(seconda fascia/fascia media/prima fascia)

Abitazioni stabili di fascia media €/mq 894,00/1.188,00/1.483,00
(seconda fascia/fascia media/prima fascia)

Abitazioni stabili in seconda fascia €/mq 646,00/812,00/977,00
(seconda fascia/fascia media/prima fascia)

Sono stati rilevati i seguenti prezzi relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto:

-Annuncio () rilevato in data 10/03/2022 sul sito internet
relativo ad appartamento per civile abitazione di mq 70 circa, € 90.000,00,

Agenzia Immobiliare " ";

-Annuncio () rilevato in data 10/03/2022 sul sito internet
relativo ad appartamento per civile abitazione di mq 90 circa, € 90.000,00,

Agenzia Immobiliare " ";

-Annuncio () rilevato in data 10/03/2022 sul
sito internet relativo ad appartamento per civile abitazione di mq 80 circa, €
79.000,00, Agenzia Immobiliare " ";

Il prezzo parametrico medio emerso dal procedimento risulterebbe per sua natura limitante stante la circostanza che lo scrivente non conosce nel dettaglio gli immobili presi a riferimento come comparabili in quanto ovviamente non è stato possibile visitarli né internamente e né esternamente. Pertanto, in ossequio alla tecnica, si ritiene, sulla base delle informazioni acquisite direttamente dagli agenti del mercato, confrontate con quanto espresso dall'OMI (Osservatorio del

Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) ed in virtù delle indagini condotte sul mercato immobiliare locale, sia presso le offerte immobiliari rilevabili sul web (borsinoimmobiliare.it, casa.it, wikicasa.it, immobiliare.it, astalegale.net, ecc...) e sui redazionali delle agenzie immobiliari; in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione, livello di finitura e tenuto conto dell'attuale situazione economica, il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto per comparazione alla attualità, sia di

€/mq 1.060,00.

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie commerciale come determinata al punto 4) e di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO = mq 93

- il valore in regime di libero mercato della quota dell'intero della piena proprietà è uguale a € 98.580,00, arrotondati ad

€ 98.500,00 (€ Novanta otto mila cinquecento/00).

I calcoli estimativi nelle tabelle dell'M.C.A. sono stati eseguiti con l'ausilio di "fogli di calcolo Excel"; l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni o di scostamenti anche della consistenza con lo stato di fatto non assumono significativa rilevanza in quanto, comunque, il valore complessivo determinato è stato verificato anche "a corpo" e non solo a misura, con gli altri comparabili e tenendo in considerazione tutte le osservazioni rilevate.

11) VALORE A BASE D'ASTA

Volendo indicare il più probabile valore a base d'asta, e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato si applicano i seguenti correttivi di stima:

-10,00% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta;

-5,00% cautelativamente per le difformità riscontrate;

pertanto:

- il valore a base d'asta della quota dell'intero della piena proprietà è da considerarsi pari ad € 83.725,00, arrotondati ad
€ 83.000,00 (€ Ottanta tre mila/00).

Il compendio pignorato non è divisibile in natura.

12) REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA

Trattandosi di beni non strumentali intestati a persone fisiche, il cespite risulta gravato dalle imposte, ipotecaria, catastale e di registro con l'aliquota variabile a seconda delle specificità dell'aggiudicatario.

Empoli, lì 11 marzo 2022

Il consulente tecnico
Geom. Lorenzo Parri

Allegati:

1-Documentazione fotografica
2-Documentazione catastale
3-Atto di provenienza
4-Ispezioni ipotecarie
5-Documentazione anagrafe
6-Verbali di sopraluogo
7-Documentazione Urbanistica

8-Atto + Trascrizioni
9-Risposta agenzia entrate
10-Avvvisi di inizio operazioni peritali
11-Avvvisi spedizione elaborato peritale
12-Tabella riepilogativa lotto
13-Elaborato peritale epurato
14-Documentazione catastale epurata

+ planimetria catastale precedente

