

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

GIUDICE: DOTT.ssa Francesca Romana Bisegna

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 718/2015

riunita alla 377/2016

Promossa da

contro

.....

Immobili siti a Vicchio (Fi) in :

- Loc. Padulivo Via Boccagnello 21 (appartamento+corte)**
- Loc. Padulivo Via Boccagnello 23 (appartamento)**

PERIZIA PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. incaricato: arch. Martin Russano

Febbraio 2023

architetto
Martin Russano



1. PREMESSA

Il Giudice, Dott.ssa Laura D'Amelio, in data 19/07/2017, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, l'arch. Martin Russano, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n°5699, con Studio Professionale a Sesto Fiorentino (Fi) in Via R. Brogi n.15, per redigere la presente Perizia Tecnica di Stima relativa all'Esecuzione Immobiliare promossa da contro la Sig.ra relativa agli immobili di proprietà di quest'ultima siti nel comune di Vicchio (Fi) e precisamente:

- Loc. Padulivo Via Boccagnello 21 (appartamento+corte)
- Loc. Padulivo Via Boccagnello 23 (appartamento)

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 13/09/2017, alle ore 11,30, così come comunicato alle parti a mezzo raccomandata A/R (All.1), il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia ubicati a Vicchio in Via Boccagnello n.21 e n.23.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, erano presenti, così come riportato nel verbale redatto nell'occasione (All.2):

- la parte eseguita nella persona del Sig., coniuge della Sig.ra;
- il custode giudiziario (Isveg srl) nella persona del Sig. (All.3);

In data 29/11/2018 la procedura è stata sospesa e successivamente riattivata in data 27/10/2022 secondo i disposti del Giudice Dottoressa Francesca Romana Bisegna

Lo scrivente effettuava un nuovo sopralluogo in data 06 dicembre 2022 onde verificare lo stato dei luoghi trascorsi ben quattro anni dall'ultima visita.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., ha potuto effettuare rilievi a vista oltre ad un'accurata documentazione fotografica.

Oltre al sopralluogo le operazioni peritali hanno impegnato il sottoscritto C.T.U. nelle seguenti attività:

- Accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio di Firenze (Catasto) per acquisire i documenti catastali inerenti gli immobili eseguiti.



- Accesso agli atti presso l'Archivio Urbanistico di Vicchio (Fi) per acquisire i titoli edilizi inerenti gli immobili eseguiti.
- Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze per acquisire domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni inerenti gli immobili eseguiti.
- Accesso agli atti presso l'Archivio Notarile di Firenze per acquisire gli atti di compravendita degli immobili eseguiti.
- Contatti con enti e organi amministrativi pubblici e privati per acquisire informazioni su formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale inerenti gli immobili eseguiti.
- Consultazione di Strumenti Urbanistici e Amministrativi per acquisire informazioni sulle aree e sulle destinazioni riguardanti gli immobili eseguiti.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Il Giudice, nell'atto di nomina poneva al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti.

Quesito 1

Provveda a:

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, procedere 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;

Risposta al quesito 1

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione consistono in:

1. un appartamento+corte situato in Via Boccagnello n.21 a Vicchio (Fi)

architetto

Martin Russano

2. un appartamento situato in Via Boccagnello n.23 a Vicchio (Fi)

Dalle visure catastali effettuate presso l'Ufficio del Territorio (Catasto) di Firenze (All.4 /7), le unità immobiliari, come riportato peraltro nell'atto di pignoramento e negli altri atti depositati, risultano intestate a:

- per 1000/1000 a, nata a Roma ile residente in Via Boccagnello n.21 a Vicchio (Fi) C.F.

Gli immobili sono individuati all'Ufficio del Territorio (Catasto) di Vicchio, e negli atti depositati, come di seguito specificato.

Immobile 1 (appartamento +corte) in Via Boccagnello n.21

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
111	237	1	A/3	2	Vani 3,5	€.162,68
111	246	1				

(All.4 – visura / All.5 – planimetria)

la particella 246 rappresenta il resede esclusivo

Immobile 2 (appartamento) in Via Boccagnello n.23 (15)

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
111	237	501	A/4	2	Vani 3,5	€.126,53

(All.6 – visura / All.7 – planimetria),

Pertanto, vi è corrispondenza tra i dati catastali reperiti e quelli agli atti.

Si segnala però che non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi.

Oltre che da un punto di vista distributivo, le difformità, essenzialmente, constano nel fatto che le due unità immobiliari sono state accorpate rendendole, di fatto, un'unica unità immobiliare.

Inoltre, da un punto di vista di toponomastica, l'immobile ubicato in Via Boccagnello n.23 risulterebbe al n.15.

Quesito 2

Provveda a:

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.....);



Risposta al quesito 2

Con l'atto di pignoramento (All.8), notificato all'esecutato, Sig.ra nata a e residente in Via Boccagnello n.21 a Vicchio (Fi), dall'ufficiale giudiziario Dott. in data 08/06/2016 e depositato presso il Tribunale di Firenze in data 18/06/2016, veniva pignorata all'esecutato la quota del diritto di proprietà pari a 1000/1000 sugli immobili ubicati a Vicchio in Via Boccagnello n.21 (appartamento+corte) e n.23 (appartamento) e trascritto presso al Conservatoria dei Registri Immobiliare di Firenze in data 01/07/2016 Reg. gen. n. 24280; Reg. part. n. 16177 (All.9) .

Quesito 3

Provveda a:

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Risposta al quesito 3

La parte esecutata, Sig.ra, è pervenuta alla proprietà degli immobili esecutati come di seguito specificato.

Unità Immobiliare 1 (appartamento +corte) in Via Boccagnello n.21

Con atto di compravendita del 28/10/1997, a firma del Notaio Dott. Mario Cecchetti, rep. 24612; racc.10.149 (All.10) trascritto in data 31/10/1997 ai nn. 28264 R.G. e 18781 R.P. presso la CC.RR.II., la Sig.ra, acquistava dalla Società "....." la quota di 500/1000 dell'appartamento+corte ubicati in Via Boccagnello n.21 a Vicchio individuati al Catasto dei Fabbricati come di seguito specificato:

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
111	237	1	A/3	2	Vani 3,5	€.162,68
111	246	1	A/3			

(All.4 – visura / All.5 – planimetria)

la particella 246 rappresenta il resede esclusivo

Successivamente, a seguito del decesso della Sig.ra e come riportato nell'atto di successione del 18/04/2000 rep. n. 57/383 trascritto presso la CC.RR:II. Il 23/08/2001 ai. nn. 30123 R.G. e 19686 R.P, la Sig.ra



entrava in possesso della rimanente parte della proprietà dell'immobile pari a 500/1000.

Unità Immobiliare 2 (appartamento) in Via Boccagnello n.23

Con atto di compravendita del 09/10/1998, a firma del Notaio Dott. Mario Cecchetti, rep. 25100, racc. 10.448(All.11) trascritto in data 21/10/1998 ai nn. 30619 R.G: e 20145 R.P. presso la CC.RR.II., la Sig.ra, acquistava dai Sigg. la quota di 500/1000 dell'appartamento ubicato in Via Boccagnello n.23 a Vicchio individuato al Catasto dei Fabbricati come di seguito specificato:

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
111	237	501	A/4	2	Vani 3,5	€.126,53

(All.6 – visura / All.7 – planimetria)

Successivamente, a seguito del decesso della Sig.ra..... e come riportato nell'atto di successione del 18/04/2000 rep. n. 57/383 trascritto presso la CC.RR.II. Il 23/08/2001 ai. nn. 30123 R.G. e 19686 R.P, la Sig.ra entrava in possesso della rimanente parte della proprietà dell'immobile pari a 500/1000.

Quesito 4

Provveda a:

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;

Risposta al quesito 4

Le unità immobiliari esegutate consistono in due appartamenti ubicati, rispettivamente in Via Boccagnello, 21 e 23, in una zona collinare nella zona sud del Comune di Vicchio. Gli immobili fanno parte di un più ampio fabbricato ubicato in un contesto di tipo rurale. Attualmente, come anticipato nella sezione "risposta al quesito 1", le unità immobiliari si presentano come unica unità abitativa dato che le modifiche apportate nel tempo hanno messo in comunicazione le due unità immobiliari creando, di fatto, un unico organismo abitativo.

architetto

Martin Russano



Foto aerea con individuazione dell'immobile

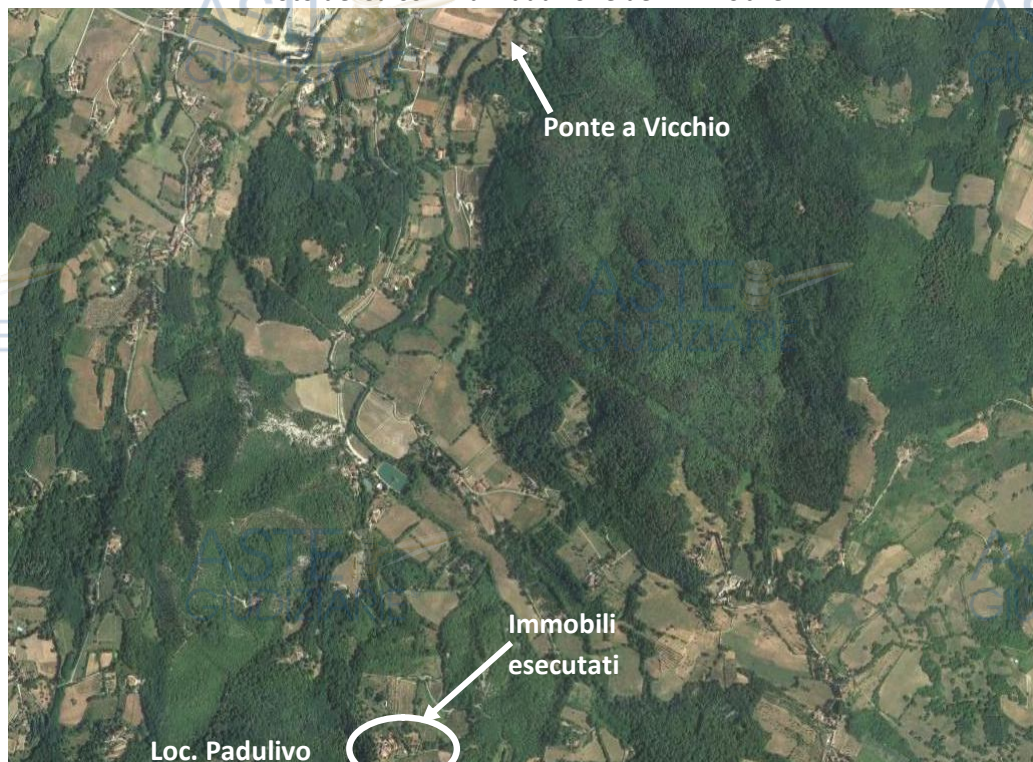


Foto aerea con individuazione dell'immobile

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili sono a murature di mattoni e copertura in legno tradizionale.



Le unità immobiliari, come anticipato a più riprese, sono diventate un'unica unità abitativa (all.12- Documentazione fotografica) e come tale viene descritta in seguito e cioè composta da:

- cucina/pranzo
- soggiorno
- 3 camere
- due bagni
- disimpegni
- resede esclusivo

Realizzato agli inizi degli anni '70, l'edificio, esternamente, risulta in buone condizioni di conservazione, mentre internamente, l'unità immobiliare necessita di manutenzione diffusa. I pavimenti sono in materiale ceramico o cotto, gli infissi esterni ed interni in legno; il riscaldamento (termosingolo) consta di una nuova caldaia e di radiatori. Le superfici murarie sono rifinite ad intonaco civile e l'impianto elettrico andrebbe verificato circa la sua conformità alle attuali norme.

I soffitti sono del tipo classico con struttura primaria e secondaria in legno e assito in pannelle di cotto.

- fosse biologiche non a norma
- scarichi bagni da rifare
- infiltrazioni di acqua piovana
- difformità rilevate come da immagine che segue

Di seguito planimetria elaborata dallo scrivente con indicazione degli interventi in essere al momento del sopralluogo, nello specifico campitura gialla per interventi di demolizione; campitura rossa per interventi di costruzione

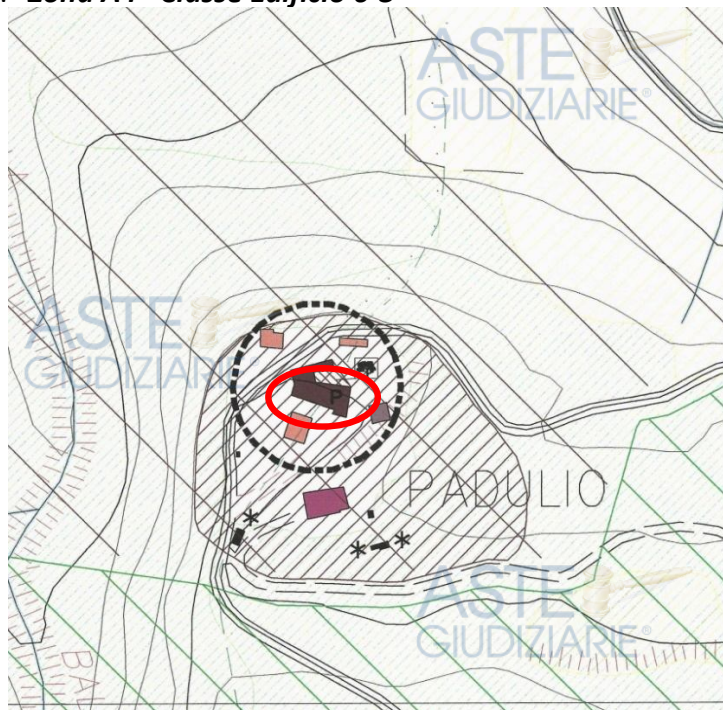
Quanto si descrive è in difformità dal titolo edilizio depositato





Pianta rilevata dell'immobile esecutato

L'immobile, secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano Strutturale),
è ubicato in: **"Zona A4 -Classe Edificio 0-3"**



Individuazione delle unità immobiliari eseguite

architetto
Martin Russano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 5

Provveda a:

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;

Risposta al quesito 5

Le unità immobiliari risultano occupate dal nucleo familiare di parte esecutata come dichiaratomi dai Signori presenti al momento del sopralluogo (All.

3- verbale congiunto con IsVeg)

Quesito 6

Provveda a:

verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande 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);

Risposta al quesito 6

Da indagini eseguite presso uffici competenti, organi amministrativi pubblici e privati non risultano particolari vincoli e/o oneri gravanti sul bene se non quelli risultanti dalle ispezioni ipotecarie già depositate agli atti (All.13- certificazione notarile – Notaio Simona Guerra) e che, comunque, il sottoscritto CTU ha provveduto ad aggiornare in data 01/02/2023 (All.14per sub1 /All.14 bis per sub 501) e che sono evidenziati nella risposta al quesito 7 a seguire.

Gli immobili esecutati non risultano sottoposti a gestione condominiale per cui non risultano debiti in questo senso.

Inoltre, consultando lo strumento urbanistico, così come riportato in precedenza, non risulta vi siano vincoli particolari sull'area in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione.



La Sig.ra risulta coniugata con il Sig. in regime di separazione dei beni.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Quesito 7

Provveda a:

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;

Risposta al quesito 7

Accedendo ai dati depositati presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare- All. 14 e 14 bis) risultano trascritte le seguenti note:

Per il bene identificato al fg.111, part. 237, sub. 1 – immobile 1 (All. 14)

- Trascrizione - Pignoramento immobiliare in data 01/07/2016 - reg. part. 16177, reg. gen. 24280 –Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. n. 8208 del 08/06/2016 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- Iscrizione del 24/10/2017 reg..part 7305 reg. gen.43908 ai rogiti Notaio Mario Cecchetti rep 24613 del 28/10/1997 – poteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo a garanzia – formalità di riferimento Iscrizione n 5589 del 1997
- Trascrizione del 23/02/2021 reg..part.5109 reg..gen. 7255 Tribunale Rep. 7618/2020 del 07/01/2021 Accettazione Tacita di Eredità

Per il bene identificato al fg.111, part. 237, sub. 501 – immobile 2 (All.14bis)

- Trascrizione del 21/10/1998 Reg. part. 20145 , reg. gen. 30619 ai rogiti Notaio Mario Cecchetti rep 25100 del 09/10/1998- COMPRAVENDITA ;
- Iscrizione del 21/10/1998 Reg. 6735 , reg. gen. 30620ai rogiti Notaio Mario Cecchetti rep 25101 del 09/10/1998- Concessione a garanzia di mutuo fondiario/ documenti correlati Iscrizione n.n7326 del 08/10/2018 ;
- Trascrizione del 23/08/2001 reg. part 19686 reg. gen. 30123 Successione – Ufficio del registro rep..057/383 del 18/04/2000



- Trascrizione - Pignoramento immobiliare in data 01/07/2016 - reg. part. 16177, reg. gen. 24280 – Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. n. 8208 del 08/06/2016 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Iscrizione del 08/10/2018 reg. part. 7326 reg. gen. 41135 ai rogiti Notaio Mario Cecchetti rep. 25101 del 09/10/1998 – poteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo a garanzia – formalità di riferimento Iscrizione n 6735 del 1998

- Trascrizione del 23/02/2021 reg..part.5109 reg..gen. 7255 Tribunale Rep. 7618/2020 del 07/01/2021 Accettazione Tacita di Eredità

Si annota che sul compendio grava servitù per l'accesso e l'esecuzione di ogni opera di ordinaria e straordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria agli impianti esistenti nello scannafosso. Atto costitutivo di servitù autenticato dal Notaio Simone Ghinassi di Borgo san Lorenzo in data 30/06-01/07/1992 rep 4247-4249/561 , trascritto in data 27/07/1992 presso CC.RR.II. di Firenze ai nn. 22036 Reg.Gen; e 13842 Reg. Part. a carico del resede identificato al fg. 111, particella 237-246 porzioni del Comune di Vicchio ed a favore del bene oggetto della presente procedura esecutiva
Come descritto nell' All.13- certificazione notarile – Notaio Simona Guerra in atti depositati

Quesito 8

Provveda a:

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;

Risposta al quesito 8

Gli immobili eseguiti non risultano sottoposti a gestione condominiale per cui non risultano debiti in questo senso.

Quesito 9

Provveda a:

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.

Risposta al quesito 9

Accedendo ai dati dell'Ufficio Tecnico Comunale si è appreso che l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari eseguite è stato edificato antecedentemente al 1942 e non esistono titoli edilizi che conducono alla realizzazione del fabbricato.

Successivamente, le unità immobiliari sono state modificate in forza di due procedimenti edilizi:

- **P.E. 99/030** per la presentazione di un ex Art. 26 L. 47/85 per l'apertura di un vano porta che ha messo, di fatto, in comunicazione le due unità immobiliari oggetto della presente esecuzione.
- **P.E. 10/096** per la richiesta di attestazione di conformità in sanatoria per una serie di modifiche interne effettuate senza titolo edilizio.

In merito a quest'ultimo procedimento edilizio, come si evince da giusta comunicazione dell'Amministrazione Comunale di cui al prot. 0016552 del 30/11/2017 pervenuta allo scrivente (All.15-16) . parte eseguita, non ha mai provveduto a versare gli oneri per il rilascio dell'attestazione di conformità, per cui, a oggi, l'immobile è difforme sia urbanisticamente che catastalmente.

Stante quanto sopra, l'immobile andrebbe regolarizzato riattivando la vecchia richiesta di attestazione di conformità in sanatoria o richiedendone una nuova.

In ogni caso, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono riconducibili, essenzialmente a:

- Rilievo dettagliato dell'immobile **€ 1.500,00**
- Spese tecniche per la richiesta di attestazione di conformità in sanatoria che ammonta a € 1.635,47 (All.17) + maggiorazione del 40% (€ 654,18) con importo totale pari a € €2.289,65 arrotondati a **€ 3.000,00** (per eventuali marche da bollo) oltre oneri di Legge per riattivare la pratica precedentemente inoltrata;
- Spese tecniche per aggiornamento catastale con importo pari a **€ 600,00** oltre oneri di Legge
- La Sanzione amministrativa pecuniaria prevista , secondo i disposti della LR 65/2014 varia da 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure previste dalle norme vigenti ; nel caso in questione, trattandosi



di modifiche non sostanziali , si stima che venga applicata la sanzione minima pari a **€ 2.000,00** , oltre agli interessi legali al momento non quantificabile , come si evince da comunicazione del Comune di Vicchio (All.17) pervenuta in data 17/01/2023 .

Il tutto per complessivi **€ 7.100,00**

Quesito 10

Provveda a:

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.

Risposta al quesito 10

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni riferito al momento attuale, si è ritenuto opportuno effettuare un'accurata indagine presso qualificati operatori del settore, con accessi agli archivi di autorevoli Agenzie Immobiliari, nonché stampa specializzata in termini di verifica e confronto (Pubblicazione Ance-Toscana/Scenari Immobiliari, Rapporto Mercato Immobiliare Toscano, Agenzia del Territorio- Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia si è proceduto alla comparazione dei prezzi correnti nella zona di riferimento per immobili con caratteristiche simili e/o assimilabili, interessati da trattative di compravendita, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (infrastrutture territoriali, inquinamento ambientale atmosferico ed acustico etc.), nonché delle caratteristiche intrinseche del bene (finiture generali, livello manutentivo, locali ed accessori, dotazione impiantistiche etc.), e quant'altro possa influire sulla composizione del valore finale.

La particolarità dell'attuale situazione socio-economica italiana, con la pressoché totale stasi della dinamica del mercato edilizio, in virtù delle note problematiche di accesso al credito e di mancata prospettiva in termini di



crescita e sviluppo, può rendere arduo rintracciare il più probabile valore di mercato, laddove una diretta immissione sullo stesso potrebbe fornire elementi di ragionevole certezza.

Pertanto, sulla scorta dei dati raccolti, si potrebbero stabilire i più probabili valori dell'unità immobiliare come di seguito specificato.

Il bene è considerato come unica unità immobiliare in quanto è questa in essere la sua identificazione. Alla definizione del valore saranno detratti i costi della sanatoria e gli oneri da corrispondere

Determinazione Superficie Convenzionale Commerciale

Ai fini della valutazione della consistenza dei beni è stato identificato un criterio di calcolo della SCC (Superficie Convenzionale Commerciale) introducendo coefficienti di correzione in virtù dei requisiti fisici e morfologici.

Coeff. 1 – corrispondente alla Superficie Utile

Coeff. 0.50 - spazi ausiliari coperti facenti parte dell'unità presa in esame con caratteristiche e requisiti di corredo e complementari rispetto a quelli precedentemente descritti.

Coeff. 0.20 – spazi ausiliari aperti e di servizio, strettamente connessi all'unità presa in esame, con requisiti e destinazioni d'uso complementari (piccoli resedi, terrazze, balconi etc.)

Coeff. 0.10 – spazi ausiliari aperti di corredo, connessi all'unità presa in esame, con requisiti e destinazioni d'uso complementari anche per estensione (corti, pertinenze etc.).

Calcolo Superficie Convenzionale commerciale

Superficie utile	Coefficiente	Superficie convenzionale
Appartamento 1+2 165.42 mq.	1	165.42 mq.
	TOT.	165.42 mq. Arrotondato 165,50 mq.

Calcolo Valore Commerciale

Valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità.)

Mq. 165,50 x € 1.350,00 = € 223.425,00 arrotondato a € 223.500,00



Quesito 11

Provveda a:

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.

Risposta al quesito 11

Prezzo d'asta tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi si abbate il valore del 10% pertanto si ha:

Valore Base d'asta

€ 223.500,00 – 10% (€ 22.350) =	€ 201.150,00
--	---------------------

*Il valore unitario espresso, ridotto di circa il 10% rispetto al valore di cui alla risposta al quesito 10, tiene conto del fatto che l'immobile necessita di manutenzione a tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione degli abusi pari a € 7.400,00 (circa)

Pertanto si ha : **a € 201.150,00 - € 7.100,00 = € 194.050,00**

Valore Base d'asta finale pari a	€ 194.000,00
---	---------------------

1- Valore come al punto 2 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

Il valore per intero è stato espresso al punto precedente.

Quesito 12

Provveda a :

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;

12 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;

Risposta al quesito 12 e 12bis

Nonostante allo stato attuale delle cose, di fatto, l'unità immobiliare risulta essere unica, originariamente era divisa in due unità separate, entrambe di proprietà di parte esecutata, che, nel tempo, e con le modifiche apportate, sono diventate un'unica entità edilizia.

Al momento, risulterebbe arduo poterle considerare separate in quanto l'unità immobiliare riconducibile al civico 23 di Via Boccagnello, in precedenza denominata "Immobile 2", risulta interclusa verso l'esterno ovvero non avrebbe ingresso dall'esterno se non passando per l'unità immobiliare riconducibile al civico 21 di Via Boccagnello, in precedenza denominata "Immobile 1".

Per quanto specificato, nonostante le difformità urbanistiche e catastali già evidenziate, non sarebbe possibile pensare di vendere i due immobili in maniera separata atteso che, se la proprietà dei due immobili fosse diversa, esisterebbe un problema insormontabile di accesso ad una delle due unità immobiliari stesse. Per quanto argomentato, è auspicabile, pertanto, pensare di vendere le due unità immobiliari insieme e successivamente "sanare" le difformità esistenti

Visto che il "venditore" (la parte esecutata) è un privato, la vendita è estranea all'ambito di applicazione IVA, mentre è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali. La loro quantificazione è assoggettata alla destinazione futura dell'immobile (prima o seconda casa) e dipenderà dal corrispettivo di aggiudicazione.

Firenze, 7 febbraio 2023

Il C.T.U.

(Arch. Martin Russano)

