

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n°340/2019 promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE Soc. Coop.** con sede in Pontassieve (FI), rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Lombardi e dall'Avv. Leonardo Lombardi, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Firenze, Via de' Conti n.3, contro il Sig.

nato a _____ il _____, residente a _____

Il beni sono ubicati in Dicomano, Località Borghetto, Via Ettore Pinzani n. 32.

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Lardani, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con n°3570, ha ricevuto incarico dalla Sig.ra G.E. Dr.ssa Laura D'Amelio, in data 5 ottobre 2020, di procedere alla redazione di perizia estimativa del bene oggetto della procedura esecutiva sopra citata.

Ricevuti i quesiti e prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi tecnici del caso sui beni pignorati ed eseguito accurato lavoro di informazione e di visure presso gli uffici competenti per rendersi edotto di ogni elemento che possa influire su una equa valutazione dei beni medesimi.

Il sottoscritto è adesso in grado di rispondere ai quesiti posti dal G.E. e presenta la relazione che segue.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1. Identificazione del bene oggetto di pignoramento** (Confini, dati catastali e corrispondenza con quelli indicati nel pignoramento).

Nell'atto di Pignoramento immobiliare i beni vengono così descritti:

"Porzione di un edificio situato in comune di Dicomano, Località Borghetto, Via Ettore Pinzani n.23 (ora 32), con ingresso a destra di chi percorre il vano scala condominiale del

fabbricato, raggiungibile da un vicolo che si diparte dalla strada comunale e conduce fino al fiume Comano e più precisamente:

-l'appartamento posto nell'angolo sud-ovest dell'edificio e costituito, al piano primo, da un soggiorno con piccola terrazza ed al piano secondo, da un'ampia cucina, una camera, un bagno ed una terrazza, oltre gli accessori. Confini: vano scala comune, proprietà _____ e _____ o suoi aventi causa, salvo se altri. Al Catasto Fabbricati del comune di Dicomano (FI) l'immobile in oggetto è censito al Foglio 29, Particella 131, Subalterno 502, Cat. A/4, Classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita Catastale €171,72".

Quanto indicato corrisponde alle indicazioni riportate nella visura catastale effettuata dal sottoscritto il 14/10/20. La planimetria catastale dell'immobile riporta la consistenza del bene riscontrata col sopralluogo (la cucina è erroneamente indicata al P2 anziché al P1).

Confini: vano scale a comune, proprietà _____, salvo se altri.

2. Estremi dell'atto di Pignoramento.

Dalla certificazione notarile (notaio Massimo Palazzo 13 settembre 2019) allegata al fascicolo dell'esecuzione risulta che l'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 19 luglio 2019 al numero 21848 registro particolare a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop. e contro _____ gravante sull'immobile posto in comune di Dicomano, Via Ettore Pinzani n.23, al piano primo, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune a Foglio 29 Particella 131 Subalterno 502, categoria A/4, Classe 3, Consistenza Vani 3,5.

Si segnala che, al momento del sopralluogo, il numero civico dell'alloggio era il 32 (e non il 23).

3. Estremi Atto di Provenienza.

Provenienza al Sig. _____

- 1) In morte della madre _____ deceduta il _____, giusta denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di _____ in data _____ trascritta a _____ in data _____ al n. _____, si precisa che nella denuncia di successione è stata indicata erroneamente la piena proprietà invece della quota di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà, risulta accettazione tacita di eredità trascritta a _____ in data _____ al n. _____ per la quota tre quarti di piena proprietà.
- 2) In morte del padre _____ deceduto il _____, giusta denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di _____ in data _____ al n. _____, trascritta a _____ in data _____ al n. _____, per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

4. Descrizione dei beni.

Il bene oggetto di stima è situato in Dicomano, località Borghetto, via Ettore Pinzani n.32. Per arrivare al fabbricato occorre percorrere per alcuni metri il vicolo che si diparte dalla via verso il torrente Comano, passando sotto l'arco presente in facciata del fabbricato sulla strada. L'edificio si trova sulla sinistra, al suo interno sono presenti n.2 appartamenti. L'alloggio oggetto della presente procedura è ubicato al piano primo e secondo, sulla destra per chi sale la scala comune, è composto, al piano primo da soggiorno con angolo cottura e piccola terrazza, al piano secondo da servizio igienico, due camere, terrazza e piccolo ripostiglio al di sopra di parte della scala di collegamento tra i due piani.

Il fabbricato, completato nel 1940, ha 3 piani fuori terra (piano terra con l'ingresso a comune) piano primo e secondo sotto tetto, ha struttura portante in muratura, pareti esterne sono in massima parte intonacate e tinteggiate generalmente in buone condizioni, in parte hanno la muratura in pietra a vista. Il tetto ha struttura lignea e manto di copertura in cotto. Superato il portone di ingresso in ferro verniciato e vetro, troviamo il pianerottolo del vano scala a comune, la rampa di scale ha gradini rivestiti in marmo e anche il battiscopa è in marmo. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, il corrimano è in legno.

Il portoncino di ingresso dell'alloggio è in legno verniciato, l'alloggio ha pavimenti in cotto o in monocottura, zoccolino battiscopa in cotto; pareti e soffitti sono generalmente intonacati al civile e tinteggiati e, in alcune zone hanno l'orditura muraria a vista.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre esterne, tranne la finestra del bagno, sono protette da inferiate verniciate color piombaggine; anche le porte finestre di accesso alle terrazze hanno cancellate in ferro della medesima fattura.

Anche i pavimenti delle terrazze sono in mattonelle di cotto. Le ringhiere sono in ferro verniciato. Il bagno è dotato di wc, lavabo, bidet e doccia. I sanitari sono di nuova fattura e in buono stato.

La dotazione impiantistica comprende impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico, di riscaldamento singolo a termosifoni e di raffrescamento (in due stanze al P2).

Le parti comuni (facciate, vano scale ecc..) necessitano in alcune zone di interventi di manutenzione per la presenza di alcuni cretti mentre l'alloggio è in buono stato.

La superficie dell'appartamento è circa 65 mq, quella delle terrazze circa 4,4 mq. L'altezza del locale al piano primo è circa 2,58 m, l'altezza al piano secondo è variabile da un minimo di 2,29 (sotto tavolo) a 3,31 m (prima stanza) e da 2,29 m a 3,49. Nel servizio igienico le altezze sono inferiori.

La superficie commerciale, cioè quella comprendente, oltre ai divisori interni, anche le tamponature esterne, il 50% delle pareti di separazione dagli alloggi adiacenti e quella delle terrazze -considerata pari al 30% di quella coperta- risulta circa 88 mq.

Il fabbricato, secondo il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera C.C. n.12 del 17/3/2014, è nel tessuto storico, centro abitato, zona "A", art. 24 N.T.A. del Regolamento urbanistico.

Il responsabile del servizio Lavori Urbanistica Edilizia ed Ambiente del Comune di Dicomano ha comunicato che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

5. Stato del possesso dell'immobile.

Al momento del sopralluogo al bene pignorato, effettuato dal sottoscritto il giorno 21 dicembre 2020, all'interno dell'alloggio era presente il proprietario che ha dichiarato che l'appartamento è abitato dalla figlia.

Dalla comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate in data 28 gennaio 2021 risulta che, per il nominativo "_____": *assenza di contratti di locazione e/ comodato registrati riconducibili agli immobili indicati*".

6. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono emerse formalità che resteranno a carico dell'acquirente. Vedi anche punto 8.

7. Formalità da cancellare.

Dalla certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Massimo Palazzo, del 13 settembre 2019, risulta che, sull'immobile posto in Dicomano, Via Ettore Pinzani 23 (in realtà in n.c. è il 32), identificato al C.F. al foglio 29, particella 131, sub. 502 cat A/4, classe 3, vani 3,5, esistono i seguenti gravami:

- **Iscrizione numero _____** **reg. part.** del 28 luglio 2017 per atto Massimo Palazzo in data 21 luglio 2017 repertorio _____ a favore della Banca del Credito Cooperativo di Pontassieve società cooperativa per complessivi Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 in linea capitale ed iscritta con le agevolazioni fiscali.
- **Ipoteca Giudiziale n. _____** **reg. part.** in data 13 maggio 2019 per atto giudiziario Tribunale di Firenze in data 15 aprile 2019 rep. _____, a favore della Banca del Credito Cooperativo di Pontassieve soc. coop. per complessivi Euro 150.000,00 di cui Euro 75.635,55 in linea capitale, iscritta senza agevolazioni, grava altresì su immobili in comune di Dicomano identificati al catasto fabbricati di detto comune al foglio di mappa 29, particella 130, cat. D/1, foglio di mappa 29, particella 130 cat. D/1, foglio di mappa 29, particella 131, sub. 503 e particella legata 226.

- **Atto di pignoramento immobili**, trascritto a Firenze in data _____ al n° _____, R.P., a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop. e contro il Sig. _____

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 31/5/21 e 1/6/21, non sono emerse ulteriori formalità riguardanti l'immobile oggetto di stima.

8. Importo spese fisse di gestione o manutenzione, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Secondo quanto dichiarato dal proprietario, il fabbricato non ha amministratore.

9. Situazione urbanistica e amministrativa.

La costruzione del fabbricato è avvenuta anteriormente al 1940. In data 22/11/1985 è stata presentata al Comune di Dicomano richiesta di Condonò Edilizio pratica n.13 prot. 8472 per ottenere la sanatoria delle opere realizzate abusivamente nell'immobile. In data 2/10/1991 il Comune ha rilasciato Concessione in sanatoria per le opere realizzate abusivamente con numero 75.

Per le modifiche interne è stata presentata al Comune di Dicomano relazione ai sensi dell'art.48 della Legge 47/85 prot.2949 in data 16/4/1985.

Col sopralluogo è stata accertata la realizzazione di opere edilizie senza titolo abilitativo consistenti nella trasformazione del wc al piano primo in terrazza, nello spostamento della cucina dal piano secondo al piano primo, nella realizzazione di un piccolo ripostiglio al piano secondo in corrispondenza del vano scala, nella realizzazione di una finestra a tetto in corrispondenza del pianerottolo della scala e nella realizzazione di altre modeste modifiche interne.

Per quantificare il costo della sanatoria, il sottoscritto ha avuto un incontro, in data 19/1/21, col responsabile dell'ufficio edilizia del Comune di Dicomano il quale sulla base delle disposizioni vigenti, lo ha quantificato in circa €1.500,00 (per sanzione e diritti). In tale occasione lo scrivente ha fatto rilevare inoltre l'esistenza di alcuni refusi nella pratica di

condono, consistenti nell'aver dimenticato, nel computo delle superfici, quella del balcone al P2 (n.12 della pianta) e quella della scala interna. Il funzionario ha ritenuto tali dimenticanze non incidenti sulla validità del titolo rilasciato in sanatoria, tenuto conto che, negli elaborati grafici, tali strutture sono chiaramente rappresentate.

In definitiva il costo prevedibile per la regolarizzazione dell'alloggio, tenendo conto delle spese tecniche, non dovrebbe superare i 3.500,00 Euro.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio regionale e in quello comunale non risulta per l'alloggio in esame certificazione energetica e/o A.P.E.

10. Stima (Valore di Mercato).

Il criterio di stima adottato è quello usualmente indicato come "sintetico comparativo" che consente di determinare il valore del bene per confronto con altri simili.

Da informazioni reperite consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), sulla base di quelle assunte direttamente durante i sopralluoghi o presso operatori del settore (Caterina Pirrone , Gianni Amadori) nonché sulla base di quanto risulta dall'atto di compravendita di un un alloggio compravenduto posto nelle immediate vicinanze (atto Notaio Pancrazi del 2019 –allegato n.9) si è potuto appurare quali sono i prezzi di vendita a metro quadro di beni simili, in condizioni di manutenzione analoghe a quelle dell'alloggio oggetto di stima.

Le vendite a metro quadro di superficie lorda, per abitazioni di medio/piccola superficie in fabbricati come quello in esame, oscillano intorno ai €.900,00.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

a) Valutazione dell'intera proprietà, a mq. di superficie commerciale.

€/mq. 900,00 x 88 mq.

€. 79.200,00

A questa somma occorre detrarre le spese prevedibilmente occorrenti per la sanatoria delle irregolarità edilizie rilevate, pari a 3.500,00 Euro.

In definitiva il valore dell'immobile si riduce ad Euro 75.700,00

11) Prezzo a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta e dell'assenza di garanzia per vizi del bene, venduto ex art. 2922 c.c., si ritiene di poter proporre, come prezzo base d'asta, la cifra calcolata in precedenza ridotta del 10% circa, ovvero:

$$€.75.700,00 - 10\% = €.75.700,00 - 7.570,00 = €.68.130,00$$

in c.t. **€. 68.000,00** (sessantottomila/00 Euro).

12) Eventuali ragioni che renderebbero il bene scarsamente appetibile sul mercato

A parere dello scrivente non sussistono ragioni tali da rendere il bene commercialmente poco appetibile.

9 bis) Regime impositivo per la vendita.

Si tratta di vendita forzata soggetta ad imposta di registro.

13) Riepilogo.

Si tratta di un unico lotto.

Firenze, 1 giugno 2021

Dott. Ing. Carlo Lardani

(segue allegati)



Via R. Franchi n°5 -50137 Firenze

Elenco Allegati

1. Estratto di mappa,
2. Visura catastale storica,
3. Planimetria catastale,
4. Successione
5. Successione
6. Certificato di residenza esecutato,
7. Concessione in sanatoria n.75/1991
8. Art.48 del 16/4/1985,
9. Contratto notaio Pancrazi,
10. Valori OMI Dicomano,
11. Rilievo fotografico,
12. Istanza Agenzia Entrate,
13. Risposta Agenzia Entrate,
14. Accesso agli atti Regione Toscana per APE e/o Certificazione energetica,
15. Accesso agli atti Comune di Dicomano per APE e/o Certificazione energetica,
16. Ispezione ipotecaria del 31/5/21 e 1/6/21.