

Geometra Claudio Bagnoli

Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588
geomclaudiobagnoli@gmail.com
claudio.bagnoli@geopec.it
C.F.: BGNCLD53P10D612C- -P.I.: 03423050487

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa SCHIARETTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE -R.G. 457/2014

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

[REDACTED]

[REDACTED] (Intervenuto)

Contro

SIGG. [REDACTED]

PROSSIMA UDIENZA 20/09/2016

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito il 24/03/2015. Il Giudice, nel formulare il quesito sotto descritto, indicava termine per il deposito

Geometra Claudio Bagnoli

Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

della relazione almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita indicata per il 07/08/2016).

QUESITO:

Il giudice **ordina** all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**
- 3) di accedere all'immobile con le seguenti regole di base:
 - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
 - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
 - f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.
- 4) di avvertire immediatamente il creditore procedente e questo Giudice, allo scopo di valutare l'anticipazione della nomina di un custode in persona di soggetto diverso dal debitore: a) in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione; b) in caso di esistenza di contratti di locazione in corso o di occupazione senza titolo.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- 5) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il “Foglio notizie per la parte esecutata” predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all’incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l’adempimento;
- 6) di ricevere dal debitore **esecutato persona fisica che abita l’immobile** eventuale richiesta di essere autorizzato ad abitare l’immobile, ex art. 560 c.p.; tale istanza dovrà essere depositata in cancelleria, a parte, al più tardi al momento della consegna dell’elaborato, unitamente ad una dichiarazione in ordine all’opportunità di mantenere il debitore nella detenzione dell’immobile (indicare, in particolar modo, se il debitore ostacola le operazioni).
- 7) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

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

“Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l’immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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’acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
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, 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;
5. provvedere a riferire 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

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà;
8. 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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:
 - il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
 - il 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); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal ctu;

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;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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;

10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

11. L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 45 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

14. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) **autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**

B) Autorizza Il C.T.U.- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;**

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile1.

C) **avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali
- E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.500,00, da porsi a provvisorio carico del creditore procedente;
- F) precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

PREMESSO

- che nel corso dell'incarico affidato emergeva l'esistenza di una ulteriore procedura esecutiva di cui **R.G. 96/2014** promossa dalla [REDACTED] [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] relativa a precedente pignoramento immobiliare del 20/03/2014 con incarico per CTU già affidato al Geom. Alberto Chiari;
- che il sottoscritto ha informato al G.E. Istanza del 23/11/2015 indicando che tale procedura **R.G. 96/2014** è afferente beni immobili in parte già oggetto e ricompresi anche nella esecuzione **R.G. 457/2014** per la quale era stato incaricato il sottoscritto CTU e precisamente:
 - i beni posti in **Sesto Fiorentino (FI) distinti nel foglio di mappa 58 particella 815 sub.ni 501 e 502, particella 147 sub. 500, particella 814, particella 815 sub. 500 e particella 816**. Che tuttavia resta escluso dalla **R.G. 96/2014** il bene in Firenze, Viale Amendola inserito nella sola procedura 457/2014 affidata al sottoscritto;
- che in data 06/05/2016 il G.E. autorizzava il sottoscritto a procedere alla stima dei soli beni posti in Firenze, e non compresi nell'esecuzione **R.G. 96/2014**.

ciò premesso

in ottemperanza alle disposizioni di cui al quesito posto dal G.E., ed in relazione a quanto dallo stesso indicato nella risposta all'istanza di cui alle problematiche già indicate, il sottoscritto CTU procede alla stima dei beni caduti nella procedura RG. 457-2014 tenendo in considerazione solo quelli ubicati nel Comune di Firenze come stabilito dal G.E. e precisamente:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

OGGETTO:

Valutazione DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Firenze (FI), Viale Giovanni Amendola n. 32, posto al piano quarto e seminterrato con accesso da vano scale condominiale e precisamente:

- appartamento uso abitativo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI) nel foglio di mappa 104 particella 213 sub. 6.

Proprietà:

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]:

Per la quota di proprietà pari a 1/2

Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]:

Per la quota di proprietà pari a 1/2

RELAZIONE PERITALE

Premesso:

- che in data 17/09/2015, dopo aver inviato i necessari avvisi tramite posta raccomandata, ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile in esame, posto in Comune di Firenze (FI), Viale Giovanni Amendola n. 32. In tale occasione ho eseguito i rilievi di rito per la redazione della presente relazione estimativa che si articolerà sui seguenti capitoli:

- A) - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Descrizione e caratteristiche dell'immobile
 - Finiture
- B) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE
- C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ'
- D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO
- E) - ELENCAZIONE GRAVAMI
 - Trascrizioni
 - Iscrizioni

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-Pendenze Condominiali

F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

L) - STIMA

-Valore appatramento

-Prezzo base d'asta

M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

N) - RIEPILOGO

A)-DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Trattasi di un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Firenze (FI), Viale Giovanni Amendola n. 32 facente parte di un fabbricato condominiale formato in totale da sei piani fuori terra ed un piano seminterrato. La zona è semicentrale, in posizione favorevole per raggiungere i principali servizi ed i collegamenti pubblici.

L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile risulta essere stato edificato negli anni '60 ed è formato da cinque unità abitative poste ai piani fuori terra, due uffici posti ai piani terreno e primo, due negozi posti al piano terreno, nonchè cantine e vari locali condominiali nei piani seminterrato e terreno. Esternamente al piano terreno è presente il vialetto a comune che conduce al portone d'ingresso dal cancello posto al n.c. 32.

Il fabbricato possiede caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costuzione con facciate in parte intonacate e tinteggiare ed in parte in cemento armato. I solai sono in latero-cemento, il tetto è del tipo piano praticabile in cemento armato dotato di parapetto ed abbaino per l'accesso. Il fabbricato nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ASTE GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento per civile abitazione posto in Firenze, Viale Giovanni Amendola n. 32 al piano quarto del fabbricato, avente doppio accesso attraverso vano scale condominiale e vialetto condominiale posto al terreno.

L'immobile risulta composto da ampio ingresso comunicante con ampio locale adibito a soggiorno sul quale si affacciano la sala da pranzo e due terrazzi, studio con piccolo terrazzo, disimpegno che conduce alla cucina, ad una camera, entrambe in affaccio su un terrazzo, ed un w.c., altro disimpegno che conduce a tre camere dotate di due terrazzi, un bagno ed un w.c. .

I confini sono: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] / [REDACTED], parti a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1) locale ad uso cantina di circa mq 2,50 (due metri quadri/50) posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale, rappresentato nella stessa planimetria catastale raffigurante l'immobile ed avente accesso dal vano scale condominiale attraverso un corridoio a comune.
- 2) i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine, quali il vialetto condominiale, i percorsi condominiali, le scale interne ed i locali condominiali posti al piano seminterrato rappresentati nella stessa planimetria catastale raffigurante l'immobile ed a comune di tutti i subalterni della particella 213.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA
CTU Esecuzione Immobiliare R.G. 457/2014

Immobile in Firenze (FI), Viale Giovanni Amendola n. 32 - P.4

Appartamento al piano terreno/seminterrato				
		lung.	larg.	mq.
1 Soggiorno		5.56	x 1.32	= 7.34
		6.37	x 2.24	= 14.27
		4.83	x 3.61	= 17.44
				39.04
2 Pranzo		3.90	x 3.12	= 12.17
				12.17
3 Cucina		2.55	x 4.15	= 10.58
				10.58
4 Studio		5.50	x 3.73	= 20.52
		2.26	x 1.08	= 2.44
				22.96
5 Camera		2.53	x 3.78	= 9.56
				9.56
6 Camera		3.36	x 4.85	= 16.30
				16.30
7 Camera		3.26	x 5.29	= 17.25
				17.25
8 Camera		3.24	x 4.24	= 13.74
				13.74
9 Bagno		3.26	x 1.74	= 5.67
				5.67
10 W.C.		2.01	x 1.26	= 2.53
				2.53
11 W.C.		1.53	x 1.42	= 2.17
				2.17
12 Ingresso		4.70	x 2.40	= 11.28
				11.28

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

13 Disimpegno	1.38 x 4.21 =	5.81
	1.26 x 2.32 =	2.92
		8.73
14 Disimpegno	3.64 x 1.05 =	3.82
	1.44 x 0.80 =	1.15
		4.97
15 Terrazze	6.86 x 1.12 =	7.68
	5.56 x 1.12 =	6.23
	3.61 x 1.54 =	5.56
	1.32 x 1.08 =	1.43
	3.61 x 1.54 =	5.56
	1.32 x 1.08 =	1.43
		27.88
16 Cantina	1.20 x 2.10 =	2.52
		2.52
Superficie appartamento		mq 176.96
Superficie terrazze		mq 27.88
Superficie cantina		mq 2.52
Superficie totale		mq 207.36

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA		
NON SI TIENE CONTO DELLE SUPERFICI ILLEGITTIME		
Superficie appartamento	176.96 x 1.10 =	194.65
Superficie terrazze	27.88 x 0.20 =	5.58
Superficie cantina	2.52 x 0.20 =	0.50
Superficie Totale Commerciale Lorda Raguagliata	mq	200.73

FINITURE

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione generale.

I pavimenti sono in travertino nei locali principali della zona giorno, in parquet nella zona notte ed in ceramica nei bagni.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti che presentano anche alcuni stucchi decorativi. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica sulle

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

pareti e sono dotati di sanitari in ceramica. La cucina è dotata di rivestimento in ceramica su tutte le pareti, dal piano di calpestio al soffitto.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno dotate di avvolgibili, le porte interne sono in legno tamburato, i portoni di entrata sono in legno massello. L'impianto di riscaldamento è condominiale a gas con caldaia murale posta all'interno della centrale termica condominiale; sono presenti radiatori in ghisa nei vani principali e nel bagno. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia, presente quadro elettrico risalente al periodo di ultimazione del fabbricato.

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'appartamento dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 3,00.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto dell'impianto di riscaldamento, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

B)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze (FI) l'immobile sopra descritto risulta correttamente intestato all'attuale proprietà ed è così rappresentato:

-Appartamento uso civile abitazione P. S1-T-4 nel foglio di mappa 104 particella 213 sub. 6 - Piano seminterrato, terreno e quarto, zona censuaria 2, categoria A/1, classe 2, vani catastali 11, superficie catastale 211 m² e rendita catastale € 2329,22.

La planimetria catastale dell'abitazione depositata in data 27/03/1986 prot. n. 068180.1 è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionato. Nella stessa planimetria del bene in oggetto sono stati rappresentati anche la cantina di proprietà posta al piano seminterrato ed i beni comuni condominiali, quali la centrale termica, il vano scale ed altri locali posti al piano seminterrato, il vialetto di accesso, l'atrio, il vano scale, l'ascensore e la portineria posti al piano terreno, nonché il vano scale e l'ascensore posti allo stesso piano quarto dell'appartamento in oggetto.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 della proprietà.

Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2 della proprietà.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà con i seguenti passaggi:

- Atto di compravendita autenticato dal Notaio Giovanni Badini in Firenze del 23/01/1969 rep. n. 24078 fascicolo n. 11500 e trascritto a Firenze in data 25/02/1969 al n. 3565/701 r.p. con cui il Sig. Frescura Bruno acquistava il bene.

Si precisa che l'immobile ha annesso un locale uso cantina realizzato nel 1967 (vedi Condono Edilizio di cui si dirà di seguito) che tuttavia non risulta descritto nell'Atto di compravendita né rappresentato nella planimetria allegata allo stesso Atto. Ne deriva che a seguito del condono edilizio risalente all'anno 1986 detto locale è stato allibrato in conto alla planimetria catastale a variazione presentata nello stesso anno.

- Denuncia di successione per causa di morte del Sig. [REDACTED] del 01/06/1999 prot. n. 487172 registrata presso Ufficio del Registro di Firenze il 30/11/1999 n. repertorio 11/3488, a favore dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Si precisa che la proprietà dei beni sopra descritti è stata indicata in base al risultato degli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU e dalla certificazione ipotecaria e catastale depositata in atti.

D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

Si precisa che essendo la presente relazione riferibile al solo immobile posto in Firenze, Viale Amendola n. 32, la descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di e corrispondono quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

E) -ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 13 Luglio 2016 risultano le seguenti formalità:

-TRASCRIZIONI:

-*Trascrizione del 01/09/2005*, Registro Particolare 24741 Registro Generale 36496, Ufficio del Registro Repertorio 11/3488 del 30/11/1999, Atto per causa di morte - Certificato di Denuncia di Successione;

-*Trascrizione del 27/04/2012*, Registro Particolare 9487 Registro Generale 13074, Tribunale di Firenze - Ufficio GIP Repertorio 1822/2012 del 13/04/2012, Atto esecutivo o cautelare - Sequestro preventivo ex. art. 321 C.P.P.;

-*Trascrizione del 16/09/2014*, Registro Particolare 20610 Registro Generale 27456, Ufficiale Giudiziario Repertorio 9177/2014 del 25/06/2014,, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

-ISCRIZIONI:

-*Iscrizione del 05/08/2009*, Registro Particolare 5903 Registro Generale 35496, Pubblico Ufficiale Lops Andrea Repertorio 346384/26613 del 29/07/2009, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento Documenti successivi correlati:

-Annotazione n. 1478 del 02/04/2012 (Proroga di finanziamento fondiario in C/C).

PENDENZE CONDOMINIALI:

In seguito al sopralluogo effettuato è stato accertato che è presente un Amministratore di Condominio Rag. [REDACTED] a cui è stata inviata richiesta per conoscere le eventuali pendenze ricadenti sulla porzione immobiliare in esame ottenendo le seguenti informazioni:

-Per l'anno finanziario 2014-2015 il debito maturato è pari ad un totale di € 5.440,00; per l'anno finanziario 2015-2016 il debito maturato è pari ad un totale di E. 7.800,00 e così per un totale di E. 13.240,00. Si allega comunicazione inviata dall' Amministratore.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di fabbricato edificato ed ultimato in data anteriore al 1 settembre 1967. L'unità immobiliare non è stata successivamente oggetto di interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione o sanatoria o altro provvedimento da parte delle competenti Autorità.

Da informativa eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze (FI) sono emerse le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in esame:

- Licenza Edilizia n. 761 del 05 gennaio 1963, Progetto n. 1313/61 per la costruzione del fabbricato posto in Viale Amendola, 32;
- Licenza Edilizia n. 1180 del 22 maggio 1964, Progetto n. 407/64 per la costruzione dello stesso fabbricato, con modifiche progettuali rispetto alla precedente Licenza;
- Licenza di Abitabilità n. 235 del 10 Dicembre 1965 per fabbricato posto nel Viale G. Amendola n. 30-32.
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L. 47/85 n° 28096/S del 12 Ottobre 2010, Condono Edilizio n. fascicolo S/36137 del 25 Giugno 1986, per varianti in corso d'opera alla costruzione dell'edificio posto nel Viale Giovanni Amendola n. 32 che consistono in modifiche interne ed esterne, ed in particolare: nell'aver incorporato nella superficie abitabile una loggia sul prospetto tergale e porzione di logge sul prospetto principale, nell'ampliamento delle terrazze tergalì e nella realizzazione di cantina, oltre a riguardo di altre porzioni a livello condominiale come vano scale ed ascensore.

OSSERVAZIONI

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati al suddetto **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L. 47/85 n° 28096/S del 12 Ottobre 2010**. Per ciò che attiene propriamente l'unità immobiliare uso civile abitazione, nonché il locale ad uso cantina posto al piano seminterrato, non si individuano rilevanti difformità con lo stato attuale dei luoghi.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da uno degli esecutati Sig.ra [REDACTED] e familiari. L'immobile è quindi attualmente da considerarsi libero ai fini della stima.

H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

L'immobile è di proprietà degli esecutati per la quota dell'intero divisa in 1/2 ciascuno, pertanto non ricorrono i presupposti per procedere alla divisibilità dell'immobile.

I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

L'unità immobiliare con i suoi accessori così come costituiti sono da considerarsi un unico lotto e pertanto non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

L) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;
- l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato quindi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;
- che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili, contratti di compravendita;

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi tra 4.500 euro/mq. a 2.700 euro/mq. (vedi allegato 4) rilevabili in particolare dall'atto di immobili compravenduti nella zona, ed in particolare si è riferito l'atto di compravendita del notaio Zetti Alberto del 21 Dicembre 2015 Repertorio n. 3710 Raccolta n. 2552 dell'immobile per civile abitazione composto da otto vani oltre servizi igienici ed accessori di superficie compresa tra i 180,00 mq e i 200,00 mq, posto in Comune di Firenze, Via Giotto n. 44 piano secondo, con annesso vano ad uso cantina ubicato al piano sottosuolo, il tutto venduto al prezzo di 580.000,00 euro (cinquecentoottantamila/00 euro), circa 3.000,00 euro/mq. Da ulteriori indagini

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

non si è potuto reperire ulteriori atti di compravendita di immobili presenti nella zona aventi simili caratteristiche, tuttavia da ulteriori indagini presso Agenzie Immobiliari si è potuto verificare l'offerta di immobili aventi caratteristiche assimilabili con il bene oggetto di stima a prezzi compresi tra 4400,00 e 4500,00 euro/mq. Inoltre si è verificato anche le quotazioni OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio) che indica per la stessa zona un valore massimo per abitazioni di tipo civile pari ad E/mq. 3.800 (da 2.700 min. a 3.800 max);

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari, il sottoscritto ritiene ragionevole praticare nel caso specifico una riduzione del prezzo massimo riscontrabile nelle richieste di mercato, anche in base agli altri dati reperiti, e quindi di considerare il prezzo unitario intorno ad E. 3.200,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo F "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

	SUP. TOTALE COMMERCIALE LE RAGGUAGLI ATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Appartamento	MQ 200,73	E. 3.200,00.=	642.336,00

che si arrotonda a

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

€ 640.000,00.=
(diconsi Euro centoventimila/00)

PREZZO BASE D'ASTA:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Appartamento € 640.000,00 - 0.15 = € 544.000,00
arrotondabile a

€ 540.000,00.=
(Euro cinquecentoquarantamila/00)

M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

N) - RIEPILOGO

In merito a quanto sopra esaminato e descritto al fine di un riepilogo generale dei valori espressi si ottiene quanto segue:

Appartamento per civile abitazione posto in Firenze, Viale Giovanni Amendola n. 32 al piano quarto del fabbricato, avente doppio accesso attraverso vano scale condominiale e vialetto condominiale posto al terreno.

L'immobile risulta composto da ampio ingresso comunicante con ampio locale adibito a soggiorno sul quale si affacciano la sala da pranzo e due terrazzi, studio con piccolo terrazzo, disimpegno che conduce alla cucina, ad una camera, entrambe in affaccio su un terrazzo, ed un w.c., altro disimpegno che conduce a tre camere dotate di due terrazzi, un bagno ed un w.c.,

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

I confini sono: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] / [REDACTED], parti a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1) locale ad uso cantina di circa mq 2,50 (due metri quadri/50) posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale, rappresentato nella stessa planimetria catastale raffigurante l'immobile ed avente accesso dal vano scale condominiale attraverso un corridoio a comune.
- 2) i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine, quali il vialetto condominiale, i percorsi condominiali, le scale interne ed i locali condominiali posti al piano seminterrato rappresentati nella stessa planimetria catastale raffigurante l'immobile ed a comune di tutti i subalterni della particella 213.

Gravami:

-TRASCRIZIONI:

-Trascrizione del 01/09/2005, Registro Particolare 24741 Registro Generale 36496

-Trascrizione del 27/04/2012, Registro Particolare 9487 Registro Generale 13074

-Trascrizione del 16/09/2014, Registro Particolare 20610 Registro Generale 27456

-ISCRIZIONI:

-Iscrizione del 05/08/2009, Registro Particolare 5903 Registro Generale 35496

▶ VALORE FINALE DI MERCATO
- immobile libero quota intero € 640.000,00
▶ PREZZO BASE D'ASTA
- immobile libero quota intero € 540.000,00

La presente relazione viene depositata in un originale oltre gli allegati, nonché in via telematica a mezzo piattaforma PCT una copia integrale ed una copia

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

epurata dei dati sensibili (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private; si indica che il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare copia delle documentazioni depositate tramite posta elettronica ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, al debitore, anche se non costituito.

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, li 27 Luglio 2016

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli



ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione urbanistica
- Allegato 4: Indagini di mercato - aggiornamento ipotecario - documenti condominiali
- Allegato 5: Provenienza
- Allegato 6: Tabella riepilogativa lotto

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria