

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n. 845/13 R.G.

Udienza del 11/03/2016

Promossa da: XXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U.: Arch. Marco Rabazzi

PREMESSO

- che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava il sottoscritto Arch. Marco Rabazzi, nato a Grosseto il 22/03/1971 con studio in Firenze P.le della Porta al Prato n°21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n°6624 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nel procedimento per l'esecuzione immobiliare promosso da XXXXXXXXXXXXX contro i Sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX;
- che in data 12/01/2015, dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

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;
- 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.

5) 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 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'accatastamento 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 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), 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;

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;

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).

12. 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.

13. **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).

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*.

- che il C.T.U., presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, effettuato il sopralluogo in data 20/03/2015 e, alla presenza dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e dell'Avv. XXXXXXXXXXXX, nonché compiuti i vari accertamenti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio P.le di Firenze, presso l'Ufficio Condono Edilizio e Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fucecchio, riferisce quanto segue:

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

Quesito 01: *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:*

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, NCEU e NCT del Comune di Fucecchio, risulta quanto segue:

Intestatari:

- XXXXXXXXXXXX nata a Milano il 14-09-1941 per la quota di 1/2 di usufrutto;
- XXXXXXXXXXXX nato a Fucecchio il 27-11-1967 per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà,

Ubicazione: Fucecchio, Via Castruccio Castracani n. xx; (civico esatto xx)

Individuazione catastale: Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fucecchio:

Foglio di mappa 58 particella xxx sub x, cat. A4, cl. 2, vani 3,5, rendita Euro 180,76. appartamento popolare;

Rispondenza dello stato dei luoghi: Sì anche se necessita rettifica indicazione n. civico.

Quesito 02: *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.....);*

pignoramento immobili trascritto il 24-01-2014 al n.1097 del registro generale e al n. 837 del registro particolare, Tribunale di Firenze del 03-12-2013 rep. 17139/2013, a favore XXXXXXXXXXXX sede Roma cf. XXXXXXXXXXXX, a carico di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Milano il 14-09-19xx titolare della quota di 1/2 di usufrutto, XXXXXXXXXXXXX nato a Fucecchio il 27-11-19xx titolare della quota di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di piena proprietà.

Quesito 03: *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

In merito ai contratti che hanno generato i trasferimenti della proprietà in relazione ai beni oggetto di stima si dichiara che:

- L'immobile innanzi descritto é pervenuto agli attuali proprietari XXXXXXXXXXXXX nato a Fucecchio il 27-11-19xx, per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per la quota di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXnata a Milano il 14-09-19xx, per la quota di 1/2 di usufrutto, da XXXXXXXXXXXXX nato a Fucecchio il 19-07-19xx, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Ruta Leonardo, del 05-05-2006 rep. 115882 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pisa il 20-05-2006 al n. 11260 del registro generale e al n. 6765 del registro particolare.
- L'immobile stesso è pervenuto a XXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita, Notaio Maria Teresa Di Stefano, del 18-11-1977 rep. 17719 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pisa il 31-11-1977 al n. 1124 del registro generale e al n. 916 del registro particolare.

Quesito 04: *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;*

Il bene oggetto di stima si trovano nel centro storico di Fucecchio situato al terzo ed ultimo piano senza ascensore su porzione di palazzina di più alta consistenza.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante e solai in legno e laterizio, con finiture esterne delle facciate ad intonaco e infissi in legno.

Lo stato di manutenzione generale dello stabile si presenta piuttosto scadente e sulla copertura sono presenti fenomeni di infiltrazione che si manifestano sulla zona soggiorno della unità immobiliare oggetto di stima.

All'unità in oggetto si accede attraverso scala condominiale fino al piano secondo del fabbricato dove dal piano di sbarco, attraverso un'ultima rampa esclusiva delimitata da

porta si accede al soggiorno pranzo dell'unità che si completa di un piccolo servizio igienico non finestrato e due camere comunicanti tra loro. Dal soggiorno, attraverso una botola con scala retrattile posizionata a soffitto, si accede al sottotetto avente altezza massima 1,68 nel colmo (che coincide con la parete di separazione tra soggiorno e camere. Le pavimentazioni dell'unità immobiliare sono realizzate in gres sia per i vani principali che nel bagno dove è presente il rivestimento a parete e le dotazioni standard per un servizio igienico (lavabo, wc, bidet e doccia). Gli infissi sono in legno con vetrocamera, mentre gli impianti tecnologici, privi di certificazione, sono del tipo sottotraccia per l'impianto elettrico e con caldaia a metano e radiatori per il riscaldamento. Dal pianerottolo di sbarco della scala privata si accede anche ad un piccolo sottotetto non rappresentato nella planimetria catastale e non menzionato nell'atto di compravendita.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare risulta scadente con fenomeni di infiltrazione sul soggiorno, cattiva e diffusa manutenzione delle tinteggiature, porte interne fatiscenti e pavimentazioni non omogenee.

Quesito 05: *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 per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*

Gli immobili sono intestati a:

- **XXXXXXXXXXXX**nata a Milano il 14-09-19xx

C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di usufrutto;

- **XXXXXXXXXXXX** nato a Fucecchio il 27-11-19xx

C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà,

Quesito 06: *provvedere 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...);*

Per i beni oggetto di stima, non si segnalano formalità e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Quesito 07: *verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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;*

Nel ventennio preso in esame, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione CTU, risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi e precisamente:

- Ipoteca volontaria concessione a Garanzia di mutuo iscritta il 05-10-2007 al n. 22529 del registro Generale e al n. 6070 del registro particolare di Euro 226.000,00 Notaio Donnini Giovanni Francesco Maria del 27-09-2007 rep. 21449, a favore Meliorbanca S.p.a. sede Milano cf. 00651540585 a fronte di un capitale di Euro 113.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXnata a Milano il 14-09-19xx titolare della quota di 1/2 di usufrutto, XXXXXXXXXXXXX nato a Fucecchio il 27-11-19xx titolare della quota di 1/2 di nuda proprietà e di H2 di piena proprietà.

Grava il bene oggetto della presente relazione.

Meliorbanca S.p.a., elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in Milano, Via Borromei n. 5;

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 24-01-2014 al n.1097 del registro generale e al n. 837 del registro particolare, Tribunale di Firenze del 03-12-2013 rep. 17139/2013, a favore XXXXXXXXXXXXX sede Roma cf. XXXXXXXXXXXXX, a carico XXXXXXXXXXXXXnata a Milano il 14-09-19xx

titolare della quota di 1/2 di usufrutto, XXXXXXXXXXXX nato a Fucecchio il 27-11-19XX titolare della quota di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di piena proprietà.

Grava il bene oggetto della presente relazione.

Quesito 08: *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.*

Da ricerche effettuate in Comune, sul fabbricato non risultano pratiche edilizie depositate eccezion fatta per le parti condominiali. La data di realizzazione è sicuramente antecedente il 1° settembre 1967 nonché il 1942, pertanto fa fede la prima planimetria catastale depositata. Dalla stessa non si riscontrano difformità salvo la mancata presenza del sottotetto accessibile dal pianerottolo della scala esclusiva di accesso all'unità. Vi sono poi delle piccole finestre, sempre sul vano scala esclusivo che non risultano sulle planimetrie catastali e che a dichiarazione dell'esecutato sono state realizzate negli anni 80 senza abilitazione.

Anche la soffitta, presente in corrispondenza con la zona giorno, a mio avviso necessita di regolarizzazione dal momento che l'altezza libera del vano sottostante, il soggiorno appunto, presenta un'altezza inferiore al minimo di legge imposto dalle norme edilizie ed igienico-sanitarie. E non basta che sul catastale sia riportata l'altezza di ml 2,60 (misurata ml 2,50) dal momento che non una simile misura per essere regolare dovrebbe essere stata realizzata ante 42 (dalla tipologia costruttiva è deducibile che sia di più recente realizzazione) oppure sanata con pratica di condono ex L. 47/85 (inesistente).

Mancando tali presupposti, e unitamente alle difformità relative alle finestre del vano scala, sarà necessario procedere alla richiesta di sanatoria presso gli uffici del comune di Fucecchio, nei termini di legge e successivamente all'aggiudicazione all'asta, con un costo stimato forfetariamente in € 5000.

Quesito 09: *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 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;*

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è determinato per comparazione con i valori di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti sul mercato al momento della stesura della stessa e determinati a corpo sulla base delle consistenze catastali. Tali valori, raffrontati anche con i parametri OMI di ultima edizione contribuiranno alla determinazione del prezzo unitario di mercato dell'immobile oggetto della presente. Suddetto valore, oscilla tra €/mq 1.300,00 e 1.900,00.

Dal momento che l'immobile necessita di pesanti lavori di manutenzione straordinaria per essere comparabile con i beni presenti sul mercato a cui fa anche riferimento l'OMI, si dovrà necessariamente determinare il valore dello stesso considerandolo con uno stato di manutenzione ottimo, applicando poi al valore così determinato il costo di trasformazione desunto dalle tabelle rilasciate dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze, Allegato 05.

Avremo pertanto che da comparazione il prezzo di mercato di un bene in ottimo stato di conservazione (Pc) per la zona in esame si attesta sui €/mq 2.000,00, mentre il costo di trasformazione (Ct) per un intervento manutentivo di questo tipo si attesta su un importo forfetario di €/mq 690,00.

Una volta individuato il Prezzo di mercato unitario (al metro quadrato), si provvederà a moltiplicarlo per la superficie "ragguagliata" determinata cioè sulla base delle caratteristiche dei singoli vani componenti il bene a seconda che si tratti di locali abitabili, cantine, cortili, terrazze o locali non abitabili.

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COFF.	SUP. RAGGUAGLIATA
Sup* appartamento	68	1	68
Sup vano scala esclusivo	5	0,3	1,5
Sup sottotetto	30	0	0

Sup ripostiglio (incidenza 0 per dubbia provenienza)	7,6	0	0
TOTALE	69,50 mq		

** per superficie appartamento si intende la sup. totale al lordo delle murature interne ed esterne.*

La superficie lorda "ragguagliata" per il calcolo del valore del bene si considera mq 69,50.

Applicando il metodo comparativo avremo che il valore del bene in ottimo stato di manutenzione (V_c) sarà:

$$V_c = P_c \times \text{Sup} \cdot \text{Ragg.} = 2000 \times 69,50 = \text{€ } 139.000,00$$

A questo valore si applica un coefficiente di svalutazione (cs) dato dall'ubicazione al terzo piano senza ascensore. Tale coefficiente si considera congruo nell'ordine del 3%. Avremo pertanto che il valore del bene in ottimo stato di manutenzione rapportato alla svalutazione data dal fatto di essere al terzo piano senza ascensore (V_{cs}) sarà pari a:

$$V_{cs} = V_c - cs = \text{€ } 139.000,00 - 3\% = \text{€ } 134.800,00$$

Volendo determinare il valore di mercato del bene nello stato in cui si trovava al momento del sopralluogo (V), si provvederà a detrarre a V_{cs} il costo di trasformazione del bene (C_t):

$$V = V_{cs} - C_t = 134.800,00 - (690 \times 69,50) = 134.800,00 - 47.955,00 = \text{€ } 86.835,00$$

PREZZO BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo base d'asta, si parte dal valore di mercato reale del bene e vi si applica un deprezzamento del 10% per tenere conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, come nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa).

In ultima istanza si detraggono anche le spese relative al ripristino della conformità urbanistica stimate in € 5.000,00.

Avremo perciò che il prezzo base d'asta sarà:

Prezzo base d'asta = € 86.835,00 - 10% - € 5.000,00 = € 73.151,50 che si arrotonda a **€ 73.000,00** (Settantatremila/00)

Il bene, per le caratteristiche in cui si trova, non è facilmente divisibile.

Quesito 09 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 valore di mercato all'attualità),*

Trattandosi di immobili intestati a soggetti privati il bene non è soggetto ad applicazione IVA, ma a tassazione corrente per compravendite tra soggetti privati.

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

Trattasi di unico lotto.

Quesito 11.

Vedi allegati.

Il sottoscritto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 14 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre n. 06 allegati.

Allegati:

Allegato 1 - documentazione catastale

Allegato 2 - planimetria

Allegato 3 - foto

Allegato 4 - copia atto acquisto

Allegato 5 - Tabella dei costi di costruzione dell'Ordine Architetti Firenze

Allegato 6 - Copia RRR inizio operazioni peritali

Allegato 7 - Scheda riepilogativa

Firenze, 14 gennaio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marco Rabazzi

TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 845/2013
ESPERTO STIMATORE Arch Marco Rabazzi
LOTTO unico

Diritto reale	Piena Proprietà
Descrizione immobile	Appartamento a civile abitazione posto al terzo piano senza ascensore composto da 3 vani, un servizio igienico senza finestra, un ripostiglio e soffitta;
Estremi catastali	Comune Fucecchio Foglio 58 part. 1xx sub x, cat A/4, cl 2, cons. 3,5 vani, R.C. € 180,76;
Estremi urbanistici	▪ EDIFICAZIONE originale ante '42
Prezzo base d'asta	€ 73.000,00
Comproprietari:	
Creditori iscritti:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stato occupazionale	Libero (occupato da debitore)