

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 159 R.G.
promossa da BANCO BPM S.P.A.

REL AZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Gianna Briganti , con studio in Firenze Via de' Giandonati 2, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883 e all'Albo di questo Tribunale al n° 9387 , in data 14/10/2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti **quesiti**:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di 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;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù)
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; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;
 - in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);



14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali). Effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno almeno 30 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.

1) 4) Il CTU ha effettuato il sopralluogo, unitamente all'incaricato ISVEG, in data 4 ottobre 2021 in Comune di S. Piero a Sieve, Via Provinciale 86. I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- una villa per civile abitazione, piani seminterrato, terra, primo e soffitta
- una autorimessa al piano terra

La proprietà dei beni è così costituita:

1/2 della nuda proprietà

1/2 della nuda proprietà

usufrutto per l'intero

I beni sono ubicati in una zona centrale del paese, a carattere prevalentemente residenziale, in prossimità di esercizi commerciali e servizi, e prospicienti la viabilità principale. L'accesso è costituito da un cancello sulla pubblica via al civico 86.

- L'edificio per civile abitazione ha caratteristiche di villa unifamiliare, libero su quattro lati e circondato da un ampio giardino perimetrale. La struttura è in cemento armato e muratura tradizionale, i solai in latero-cemento, la copertura a falde con manto in coppi e tegole, le facciate sono intonacate con alcune parti rivestite in bozze di pietra; le aperture sono ampie con infissi in legno e serrande in legno, il vano scala e la pavimentazione gli ingressi sono in marmo. L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano, ubicata nel locale centrale termica nel seminterrato.
La civile abitazione si articola su quattro livelli:
al piano seminterrato, al quale si accede da una scala proveniente dall'ingresso del piano terra, sono ubicati il locale centrale termica e una cantina;
il piano terra, con ingresso principale dal giardino lato strada, è costituito da un portico, da un ampio soggiorno, da un ingresso con vano scale, da una lavanderia, da un bagno e da una stanza di servizio definita stenditoio oltre un disimpegno, sul quale si apre anche una porta di collegamento con l'autorimessa;
il piano primo è composto da un ampio salone, un tinello con cucinotto, uno studio, un ingresso, un disimpegno, un bagno, tre camere e due terrazze;
il piano sottotetto è costituito da un ampio pianerottolo di sbarco della scala, due locali adibiti a soffitta, da una mansarda dalla quale si accede ad una terrazza coperta tipo veranda, chiusa con infissi installati fra i pilastri che sostengono la copertura.



I pavimenti della civile abitazione sono in ceramica e in parquet di legno ; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica ; i pavimenti delle parti esterne e delle terrazze sono in gres , come il marciapiede che corre lungo il perimetro dell'edificio . Il resede di pertinenza è tenuto a prato , perimetrato con una siepe , e sono presenti piante e arbusti di media grandezza .

Il bene è identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Piero a Sieve nel Foglio di Mappa 15 dalla particella 270 sub.1 , cat.A/7, classe 6 , consistenza vani 14 , superficie catastale mq 207 , totale aree scoperte mq 201, rendita € 2.205,27 Via Provinciale , piano T,1,2.

La planimetria catastale depositata risulta incompleta in quanto mancante delle planimetrie sia del piano terra che del piano sottotetto . La planimetria del piano primo e della cantina , presente agli atti, risulta conforme allo stato dei luoghi. E' comunque necessario l'aggiornamento catastale con l'integrazione delle planimetrie mancanti (piano terra e piano sottotetto)

- L'autorimessa , che ricade nel corpo del fabbricato principale, ha accesso dal cancello carrabile sulla strada , ed è costituita da un unico locale , collegato anche ai locali interni che costituiscono il piano terra dell'abitazione .

Il pavimento è in gres , l'infisso di ingresso in metallo .

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Piero a Sieve nel Foglio di Mappa 15 dalla particella 270 sub.2 , cat.C/6, classe 2 , consistenza mq 18,00 , superficie catastale mq 24, rendita € 57,64, Via Provinciale snc piano T.

La planimetria catastale depositata risulta conforme allo stato dei luoghi.

I beni oggetto della procedura sono in normali condizioni di manutenzione .

2) I beni descritti corrispondono alla documentazione in atti e al pignoramento depositato

3) Il Sig. _____ aveva costruito il fabbricato su terreno edificabile acquistato con atto Notaio Sini del 6/4/1968 trascritto a Firenze il 20/4/1968 al Reg.Part.7052 .

I Sigg.ri _____ , coniugi in regime di separazione dei beni , acquistavano la nuda proprietà per 1/2 ciascuno , con atto Notaio Carresi Gabriele del 10/09/2007 Repertorio 281359/24028 , con il quale il Sig. _____ in comunione di beni con _____ vendeva i beni oggetto della procedura , riservandosi l'usufrutto per sé e per _____

5) I beni sono occupati dal Sig. _____

6) Non si riscontrano oneri o formalità di cui al punto del Quesito .

7) Alla verifica eseguita dal CTU presso le Conservatorie dei Registri immobiliari si riscontrano le seguenti formalità :

Sui beni identificati al NCEU del Comune di S.Piero a Sieve F. 15 p.la 270 sub 1 e 2 ,
quanto al Sig. _____

nudo proprietario per 1/2 , eseguito , gravano le seguenti formalità :

Trascrizione a favore del 14/9/2007 Reg.Part. 23902 Reg.Gen.42843
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 281359/24028 del 10/9/2007
Atto tra vivi compravendita

Iscrizione contro del 12/2/2013 Reg.Part.610 Reg.Gen.4647
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 620 del 01/02/2013
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Cancellazione totale Annotazione 3122 del 29/10/2013

Iscrizione contro del 12/7/2013 Reg.Part. 3269 Reg.Gen.19089
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 292668/31102 del 10/7/2013
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario



Iscrizione contro del 18/11/2014 Reg.Part. 5455 Reg.Gen.34632
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 294740/32570 del 14/11/2014
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscrizione contro del 29/7/2016 Reg.Part.5421 Reg.Gen.29044
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep. 10968/2016 del 27/07/2016
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscrizione contro del 29/7/2016 Reg.Part.5422 Reg.Gen.29045
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep. 10969/2016 del 27/07/2016
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Restrizione di beni Annotazione n°4806 del 18/10/2021

Trascrizione contro del 9/4/2020 Reg.Part. 9251 Reg.Gen.13001
Pubblico Ufficiale Ufficiale UNEP Corte d'Appello di Firenze Rep. 2236 del 4/3/2020
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili
a favore di Banco BPM C.F.09722490969

Trascrizione contro del 22/12/2020 Reg.Part. 32423 Reg.Gen.47005
Pubblico Ufficiale Ufficiale Tribunale di Firenze Rep. 167 /2020 del 30/11/2020
Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento

Sui beni identificati al NCEU del Comune di S.Piero a Sieve F. 15 p.lla 270 sub 1 e 2 ,
quanto alla Sig. ra

, nuda proprietaria per 1/2,gravano le seguenti formalità :

Trascrizione a favore del 14/9/2007 Reg.Part. 23902 Reg.Gen.42843
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 281359/24028 del 10/9/2007
Atto tra vivi compravendita

Iscrizione contro del 14/9/2007 Reg.Part. 10084 Reg.Gen.42845
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 281360/24029 del 10/9/2007
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione contro del 19/5/2008 Reg.Part.4029 Reg.Gen.20048
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 2329/2008 del 11/04/2008
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Cancellazione totale Annotazione n°1880 del 19/03/2010

Iscrizione contro del 19/5/2008 Reg.Part.4030 Reg.Gen.20049
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 2330/2008 del 11/04/2008
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Cancellazione totale Annotazione n°6780 del 17/08/2009

Iscrizione contro del 15/5/2009 Reg.Part.3251 Reg.Gen.23464
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 7884/2008 del 18/12/2008
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Cancellazione totale Annotazione n°1882 del 19/03/2010

Iscrizione contro del 03/02/2010 Reg.Part.731 Reg.Gen.3837
Pubblico Ufficiale Equitalia CERIT Rep. 100345/41 del 27/01/2010
Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73
Restrizione di beni Annotazione n°4910 del 02/09/2010
Cancellazione totale Annotazione n°502 del 12/02/2013



Iscrizione contro del 12/2/2013 Reg.Part.610 Reg.Gen.4647
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 620 del 01/02/2013
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Cancellazione totale Annotazione 3122 del 29/10/2013

Iscrizione contro del 12/7/2013 Reg.Part. 3269 Reg.Gen.19089
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 292668/31102 del 10/7/2013
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione contro del 18/11/2014 Reg.Part. 5455 Reg.Gen.34632
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 294740/32570 del 14/11/2014
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscrizione contro del 29/7/2016 Reg.Part.5421 Reg.Gen.29044
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep. 10968/2016 del 27/07/2016
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscrizione contro del 29/7/2016 Reg.Part.5422 Reg.Gen.29045
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep. 10969/2016 del 27/07/2016
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Restrizione di beni Annotazione n°4806 del 18/10/2021

Trascrizione contro del 07/02/2020 Reg.Part. 3700 Reg.Gen.5114
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep. 230/2019 del 29/11/2019
Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento

Sui beni identificati al NCEU del Comune di S.Piero a Sieve F. 15 p.lla 270 sub 1 e 2 ,
quanto al Sig.

, usufruttuario per l'intero , gravano le seguenti formalità :

Trascrizione contro del 14/9/2007 Reg.Part. 23903 Reg.Gen.42844
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 281359/24028 del 10/9/2007
Atto tra vivi Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Iscrizione contro del 14/9/2007 Reg.Part. 10084 Reg.Gen.42845
Pubblico Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 281360/24029 del 10/9/2007
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizione contro del 9/4/2020 Reg.Part. 9251 Reg.Gen.13001
Pubblico Ufficiale Ufficiale UNEP Corte d'Appello di Firenze Rep. 2236 del 4/3/2020
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili
a favore di Banco BPM C.F.09722490969

8) Trattasi di immobile unifamiliare non soggetto a oneri condominiali .

9) L'edificio è stato edificato ex novo dall'attuale usufruttuario ~ su terreno di sua proprietà , in forza di Concessione Edilizia 343 del 1968 rilasciata dal Comune di S.Piero a Sieve il 22/12/1968 . Successivamente , con Concessione Edilizia 526/1976 rilasciata dal Comune di S.Piero a Sieve il 4/9/1976 con la quale si realizzava la copertura della terrazza prospiciente la mansarda. Infine con DIAE P.G.14249 del 14/12/2006 (PE 561/2006) si installava una cisterna ad uso domestico nel resede di proprietà.



Alla verifica del CTU sono emerse le seguenti difformità :
il vano scale è illuminato ad ogni pianerottolo , da una sola finestra, mentre la concessione ne prevedeva due ;
al piano sottotetto da una porzione di soffitta è stata ricavata una stanza con ingresso dal pianerottolo di sbarco della scala ;
la terrazza coperta è stata chiusa con infissi posti nell'interno degli spazi fra parapetto e pilastri, andando a costituire un volume non autorizzato ;
Al fine di rendere l'immobile urbanisticamente conforme si dovrà procedere ad una CILA tardiva per sanare le lievi modifiche interne e di prospetto ; la pratica comporta una sanzione di € 1.000,00 oltre a spese tecniche per circa € 1.500,00 ; inoltre a seguito della sanatoria si potrà procedere all'aggiornamento catastale con spese vive pari a € 50,00 e spese tecniche per € 500,00 .
La chiusura della terrazza non è sanabile e dovranno essere smontati gli infissi con una spesa pari a circa € 1.500,00 .

10) Per la valutazione dei beni il CTU ha utilizzato i seguenti criteri di stima :

- la valutazione che viene effettuata è riferita alla data della presente perizia
- il criterio adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato e relativo valore venale degli immobili sulla base sia dei dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia per il Comune di Scarperia e S.Piero a Sieve nel secondo semestre 2020 , sia sui valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare operanti nell'area interessata
- la valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni generali dell'unità immobiliare (ubicazione, epoca di costruzione, stato di manutenzione, accessibilità , dimensioni , esposizione, accessori e pertinenze) per decurtare o incrementare il valore medio in rapporto a questi elementi
- la valutazione viene effettuata sulla base delle condizioni di occupazione del bene

Quanto ai beni , vista la loro conformazione , l'ubicazione , le caratteristiche e l'uso , il CTU ritiene di formare un unico lotto .

11) Tenuto conto delle considerazioni generali e particolari dei beni oggetto della procedura i parametri per la stima sono i seguenti :

per i beni immobili la superficie “ commerciale ragguagliata” intesa come quella ottenuta moltiplicando la superficie al lordo dei muri interni ed esterni per i coefficienti

1,00 per la superficie dei locali con destinazione principale (civile abitazione)
0,60 per la superficie dei locali al piano sottotetto (mansarda)
0,40 per la superficie dei locali al piano seminterrato (cantina e centrale termica)
0,40 per la superficie dei locali al piano sottotetto (soffitta)
0,40 per la superficie dei porticati e della terrazza coperta
0,25 per la superficie delle terrazze ,
0,05 per la superficie del resede
0,50 per la superficie dell'autorimessa

Dai risultati delle indagini effettuate , viste tutte le caratteristiche dei beni e le condizioni del mercato all'attualità , il CTU ritiene che i beni immobili possano essere stimati in € 1.300,00/mq per la superficie commerciale ragguagliata ad uso di civile abitazione e autorimessa



Si procede alla stima del **LOTTO UNICO** costituito da

- una villa per civile abitazione , piano seminterrato, terra e primo
 - una autorimessa al piano terra
- ubicati in Via Provinciale 86 S.Piero a Sieve (FI)

La valutazione del bene avviene secondo le seguenti operazioni :

Calcolo superficie commerciale ragguagliata unità immobiliari

civile abitazione piano T/1	circa mq. 306,16	coeff. 1,00	mq	306,16 +
mansarda	circa mq 64,27	coeff.0,60	mq	38,56
locali seminterrato e soffitta	circa mq. 113,07	coeff. 0,40	mq.	45,22
porticati e terrazza coperta	circa mq. 107,16	coeff. 0,40	mq.	42,86 +
terrazze	circa mq. 20,85	coeff. 0,25	mq.	5,21 +
resede	circa mq 689,25	coeff. 0,05	mq	34,46 =
			mq	472,47
autorimessa	circa mq 25,81	coeff. 0,50	mq.	12,90
Totale Superficie commerciale			mq	485,37
			arrotondata a mq	485,00

Valore di Stima mq 485,00 x € 1.300,00/mq = **€ 630.500,00**

In base alle tabelle aggiornate al 2021 si calcolano di seguito i valori da assegnare alle quote pignorate :

VALORE DA ASSEGNARE ALL' USUFRUTTO

€ 630.500,00 x 20% = € 126.100,00

VALORE DA ASSEGNARE ALLA NUDA PROPRIETA'

€ 630.500,00 x 80% = € 504.400,00

VALORE DA ASSEGNARE AL 50% DELLA NUDA PROPRIETA'

€ € 504.400,00/2 = € 252.200,00

- 12) Il compendio pignorato viene inserito in un unico lotto in considerazione dello stato attuale dei luoghi e della conservazione delle caratteristiche dei beni .Una ipotesi di frazionamento, per quanto possibile per la conformazione dell'immobile e delle sue pertinenze, necessiterebbe di spese di notevole entità tali da determinare la non comoda divisibilità .

13) RIEPILOGO : FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

il 50% della nuda proprietà e l' intero dell'usufrutto dei seguenti beni :

- una villa per civile abitazione , piani seminterrato, terra , primo e soffitta
- una autorimessa al piano terra

siti in Comune di S.Piero a Sieve , Via Provinciale 86 .

I beni sono ubicati in una zona centrale del paese, a carattere prevalentemente residenziale, in prossimità di esercizi commerciali e servizi e prospicienti la viabilità principale .

L'accesso è costituito da un cancello sulla pubblica via al civico 86 .

L'edificio per civile abitazione ha caratteristiche di villa unifamiliare , libero su quattro lati e circondato da un ampio giardino . La struttura è in cemento armato e muratura tradizionale , i solai in latero-cemento, la copertura a falde con manto in coppi e tegole, le facciate sono intonacate con alcune parti rivestite in bozze di pietra ; le aperture sono ampie con infissi in legno e serrande . L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano , ubicata nel locale centrale termica nel seminterrato .



La civile abitazione si articola su quattro livelli :

al piano seminterrato , al quale si accede da una scala proveniente dall'ingresso del piano terra , sono ubicati il locale centrale termica e una cantina ;

il piano terra , con ingresso principale dal giardino lato strada, è costituito da un portico , da un ampio soggiorno , da un ingresso con vano scale , da una lavanderia, da un bagno e da una stanza di servizio definita stenditoio oltre un disimpegno , sul quale si apre anche una porta di collegamento con l'autorimessa ;

il piano primo è composto da un ampio salone , un tinello con cucinotto , uno studio , un ingresso , un disimpegno, un bagno, tre camere e due terrazze ;

il piano sottotetto è costituito da un ampio pianerottolo di sbarco della scala, due locali adibiti a soffitta , da una mansarda dalla quale si accede ad una terrazza coperta tipo veranda , chiusa con infissi installati fra i pilastri che sostengono la copertura .

I pavimenti della civile abitazione sono in ceramica e in parquet di legno ; il vano scala e la pavimentazione degli ingressi sono in marmo , i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica ; i pavimenti delle parti esterne e delle terrazze sono in gres , come il marciapiede che corre lungo il perimetro dell'edificio . Il resede di pertinenza è tenuto a prato , perimetrato con una siepe , e sono presenti piante e arbusti di media grandezza .

Il bene è identificato al N.C.E.U. del Comune di S.Piero a Sieve nel Foglio di Mappa 15 dalla particella 270 sub.1 , cat.A/7, classe 6 , consistenza vani 14 , superficie catastale mq 207 , totale aree scoperte mq 201, rendita € 2.205,27 Via Provinciale , piano T,1,2.

La planimetria catastale depositata risulta incompleta in quanto mancante delle planimetrie sia del piano terra che del piano sottotetto . La planimetria del piano primo e della cantina , presente agli atti, risulta conforme allo stato dei luoghi. E' comunque necessario l'aggiornamento catastale con l'integrazione delle planimetrie mancanti (piano terra e piano sottotetto)

l'autorimessa , che ricade nel corpo del fabbricato principale, ha accesso dal cancello carrabile sulla strada , ed è costituita da un unico locale , collegato anche ai locali interni che costituiscono il piano terra dell'abitazione . Il pavimento è in gres , l'infisso di ingresso in metallo . L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di S.Piero a Sieve nel Foglio di Mappa 15 dalla particella 270 sub.2 , cat.C/6, classe 2 , consistenza mq 18,00 , superficie catastale mq 24, rendita € 57,64, Via Provinciale snc piano T.
La planimetria catastale depositata risulta conforme allo stato dei luoghi.

I beni oggetto della procedura sono in normali condizioni di manutenzione .
I beni sono occupati dall'usufruttuario .

Valore di Stima € 630.500,00

VALORE DA ASSEGNARE ALL' USUFRUTTO

€ 630.500,00 x 20% = € 126.100,00

VALORE DA ASSEGNARE ALLA NUDA PROPRIETA'

€ 630.500,00 x 80% = € 504.400,00

VALORE DA ASSEGNARE AL 50% DELLA NUDA PROPRIETA'

€ € 504.400,00/2 = € 252.200,00

Firenze, 5 novembre 2021

In fede il CTU

Arch. Gianna Briganti



ALLEGATI

Documentazione fotografica
Documentazione urbanistica
Documentazione catastale
Ispezioni ipotecarie
Relazione epurata
Documentazione catastale epurata
Ispezioni potecarie epurate
Tabella usufrutto
Atto di provenienza

