

Geom. Scarpelli Francesco

Progettazione - Topografia - Catasto - Consulenze Tecniche - Sicurezza



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



Procedimento R.G. N.



Giudice Istruttore – Dott.ssa Laura D’Amelio

Cred. Proced. –

Cred. Intervenuti:



Debitori –



RELAZIONE PERITALE

APPARTAMENTO

Comune di Scandicci – Via Raffaello Sanzio N. 9



Ultima udienza: 20/12/2017 – Prossima udienza: 11/12/2018

Scarpelli Francesco - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Studio Tecnico in Firenze - Via G. del Pian dei Carpini N 96/78 - CAP 50127 - Firenze Recapiti : Tel. +39 055 4378491 - Fax. N. +39 055 4378528 - Mobile +39 338 2734767

Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI) Recapiti: Mobile +39 338 2734767

francesco.scarpelli@arsagendi.it – francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it - francesco.scarpelli@geopec.it

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



CAPITOLO I – PREMESSE

1 – Premessa

- 1.1 – *Introduzione*
- 1.2 – *Atti e fascicoli di causa*
- 1.3 – *Cronologia delle operazioni*
- 1.4 – *Struttura e introduzione alla perizia*

Pag. 06

Pag. 06

Pag. 06

Pag. 09

Pag. 11

CAPITOLO II – INDAGINI E RISPOSTA AI QUESITI

1 – Identificazione dei beni

- 1.1 – *Ubicazione e accessibilità*
- 1.2 – *Descrizione catastale e confini*

pag. 14

Pag. 14

Pag. 14

2 – Estremi del pignoramento

pag. 16

3 – Provenienza ed atti legati al bene sottoposto ad

esecuzione

pag. 17

4 – Descrizione sommaria

Pag. 19

4.1 – *Descrizione generale*

Pag. 19

4.2 – *Consistenza dei beni*

Pag. 19

5 – Uso e occupazione degli immobili

Pag. 23

6 – Verifica di vincoli e formalità restanti in carico

Pag. 24

7 – Verifica di vincoli e formalità in cancellazione

Pag. 24

8 – Verifica importo annuo spese fisse di gestione Pag. 25

9 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica Pag. 26

9.1 – Storia urbanistica del bene Pag. 26

9.2 – Analisi e verifiche sulla conformità dei luoghi Pag. 27

10 – Stima del valore di mercato dei beni Pag. 28

10.1 – Metodo di stima Pag. 28

10.2 – Analisi e individuazione dei valori unitari Pag. 29

10.3 – Determinazione del prezzo di mercato Pag. 31

11 – Determinazione del prezzo a base d'asta Pag. 32

12 – Determinazione dell'appetibilità sul mercato Pag. 33

12 bis – Regime impositivo di vendita Pag. 33

13 – Riepilogo delle stime eseguite Pag. 35

CAPITOLO III – CONCLUSIONI

1 – Analisi conclusive Pag. 37

2 – Elenco Allegati Pag. 37

Esposizione della perizia





1 – PREMESSA

1.1 – Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Firenze, Via G. del Pian dei Carpini, 96/78, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5792/16 (recapiti diretti - E-mail

francesco.scarpelli@arsagendi.it; E-mail cert.

francesco.scarpelli@pec.arsagendi.it; Cellulare 338 2734767), con riferimento all'Esecuzione Immobiliare

pendente presso il Tribunale di Firenze RG 626/2016, dopo essere stato nominato perito esperto in data 20/12/2017 dal G.E. Dr.ssa Laura D'Amelio, ho assunto l'incarico di rispondere con relazione scritta al quesito di cui al relativo Verbale di Udienza.

In base a tale incarico ho dunque proceduto come esposto nei successivi paragrafi e capitoli.

La presente relazione è riferita al compendio pignorato sito nel Comune di Scandicci.

1.2 – Atti e fascicoli di causa

Dall'analisi della documentazione prelevata dal punto di accesso della Cancelleria Telematica del Tribunale di Firenze, ho potuto rilevare che il fascicolo della procedura 626/2016, conteneva come allegati i seguenti documenti:

- *Pignoramento immobiliare effettuato dall'Avv. Nannotti per conto di _____ sui beni*

posti nel Comune di Rignano sull'Arno

- *Nota di Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze del pignoramento*

- *Atto di precetto effettuato dall'Avv. Nannotti per conto di _____ sui beni posti nel*

Comune di Rignano sull'Arno

- *Contratto di mutuo fondiario stipulato nel 2007 dagli esecutati con*

– Atto Notaio Pieri del 18/07/2007 – Rep. N. 6.700 – Racc. N. 3.905.

- *Certificazione ipo-catastale redatta dal Notaio Maria Carmela Ressa del 30/12/2016 relativa agli immobili di Rignano sull'Arno*

- *Istanza di vendita dell'Avv. Nannotti del 07/12/2016*

- *Notifica – Avviso ex art. 498 c.p.c. dell'Avv. Nannotti ai Sig.ri*

- *Richiesta di ricongiungimento con la Proc. E.I. 88/2017 da parte dell'Avv. Luca Bizzeti del 02/05/2017*

- *Comparsa di costituzione dell'Avv. Cristina Farri in rappresentanza dei Sig.ri*

del
08/06/2017

- *Richiesta visione fascicolo Avv. Sergio Cecchi del
06/11/2017*

- *Pignoramento Immobiliare promosso dall'Avv. Luca
Bizzeti per conto del Rag. _____ del
02/02/2017 sugli immobili posti nei Comuni di Rignano
sull'Arno, Scandicci e Bagno a Ripoli.*

- *Nota di Trascrizione alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Firenze dell'atto di pignoramento*

- *Relazione ipo-catastale redatta dal Notaio Niccolò
Rinaldi del 12/04/2017 e relativa agli immobili di Bagno
a Ripoli, Rignano sull'Arno e Scandicci*

- *Nomina CTP Geom. Jacopo Ciatti del 09/02/2018
quale consulente dei Sig.ri*

- *Intervento della _____ da parte
dell'Avv. Alessandra Pandarese del 15/05/2018*

- *Decreto Ingiuntivo della _____ nei
confronti del Sig. _____ emesso dal Tribunale
di Milano il 26/05/2015*

- *Atto di precetto della _____ nei
confronti del Sig. _____ del 19/01/2017*

- *Intervento dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione del
28/05/2018*

- *Istanza di intervento dell'Avv. Sergio Cecchi per conto
del Sig. _____ del 12/11/2018*

- *Titolo esecutivo ed atto di precetto*

1.3 – Cronologia delle operazioni

Premesso che il termine concessomi dal Giudice per il deposito della relazione è di 30 giorni antecedenti alla data della prossima udienza fissata per il 11/12/2018 (termine rinviato dal Giudice con comunicazione del 29/05/2018) ed equivalente al 12/11/2018, di seguito espongo in maniera schematica e cronologica tutte le fasi salienti dei lavori di indagine e valutazione che hanno accompagnato l'espletamento dell'incarico affidatomi:

19/03/2018 – 1° sessione di indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Firenze per reperimento delle planimetrie catastali, degli estratti di mappa catastali e delle visure catastali degli immobili posti nei Comuni di Scandicci, Bagno a Ripoli e Rignano sull'Arno.

23/03/2018 – Invio lettera raccomandata A/R agli esecutati e per conoscenza al creditore procedente per comunicare le date dei sopralluoghi sui beni.

12/04/2018 – Sopralluogo congiunto con il Sig. Bucelli per conto dell'ISVEG di Firenze (nominato Custode Giudiziario) con accesso all'immobile posto in Loc. Ugolino, Via Chiantigiana nel Comune di Bagno a Ripoli.

13/04/2018 – Sopralluogo congiunto con il Sig. Bucelli per conto dell'ISVEG di Firenze (nominato Custode Giudiziario) con accesso all'immobile posto in Via Raffaello Sanzio N. 9 nel Comune di Scandicci.

16/04/2018 – Ritiro del titolo di provenienza dal Notaio Massimo Palazzo di Firenze degli immobili posti nel Comune di Rignano sull'Arno

16/04/2018 – Ricezione via e-mail ordinaria del titolo di provenienza degli immobili posti nel Comune di Scandicci

17/04/2018 – Sopralluogo congiunto con il Sig. Batignani per conto dell'ISVEG di Firenze (nominato Custode Giudiziario) con accesso all'immobile posto in Via Carlo Alberto dalla Chiesa nel Comune di Rignano sull'Arno.

17/04/2018 – Indagini presso l'Archivio Notarile di Firenze per individuare e richiedere copia dei titoli di provenienza degli immobili posti nel Comune di Bagno a Ripoli

23/04/2018 – Sopralluogo presso l'Archivio Notarile di Firenze per ritirare copia dei titoli di provenienza degli immobili posti nel Comune di Bagno a Ripoli

02/05/2018 – Indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze per individuare le formalità in carico agli immobili posti nei Comuni di Rignano sull'Arno, Scandicci e Bagno a Ripoli.

03/05/2018 – Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno a Ripoli per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie

17/05/2018 – Indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagno a Ripoli per estrarre copia dei certificati di residenza sugli immobili oggetto di esecuzione

22/05/2018 – Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rignano sull'Arno per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie

22/05/2018 – Indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rignano sull'Arno per estrarre copia dei certificati di residenza sugli immobili oggetto di esecuzione

22/05/2018 – Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scandicci per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie

08/11/2018 – Invio della bozza di stima dei beni al CTP, Geom. Jacopo Ciatti.

12/11/2018 – Termine ultimo per il deposito degli elaborati peritali.

05/12/2018 – Ricezione osservazioni alla bozza di CTU da parte del CTP, Geom. Ciatti.

1.4 – Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice, ho ritenuto di suddividere la mia relazione in tre

diversi capitoli. Il primo, cioè quello di cui fa parte il presente paragrafo, consiste in un'analisi preliminare della perizia, con la presentazione dell'incarico, delle indagini svolte e della struttura dell'elaborato, così da fornire tutti gli elementi utili alla lettura.

Nel secondo capitolo si sviluppano invece le risposte ai quesiti per i beni che sono stati inseriti nella procedura R.G. N. 626/2016 e ricadenti nel Comune di Scandicci.

Infine nell'ultimo capitolo vengono riportate le conclusioni e citati gli allegati.

Categoria A/2, classe 2 – Consistenza 3 vani – Rendita
€ 162,68 – (vedi allegato N. 1/d) Intestato a:

- 1/2 in regime di comunione dei
beni con
- 1/2 in regime di comunione
dei beni con
- 1/2 in regime di comunione dei
beni con
- 1/2 in regime di comunione dei
beni con

L'intestazione catastale risulta non corretta in quanto la quota
di proprietà dei singoli intestatari è pari ad 1/4 ciascuno.

Inoltre è necessario sottolineare che vi è un disallineamento
nell'identificativo della particella tra il Catasto Terreni ed il
Catasto Fabbricati: infatti, se al Catasto Fabbricati l'immobile
è individuato con la Particella N. 1017 al Catasto Terreni lo
stesso viene censito con la Particella N. 1044 (vedi allegato
N. 1/a).

L'identificativo catastale risulta conforme a quello riportato
all'interno del Pignoramento Immobiliare eseguito dall'Avv.
Luca Bizzeti per conto del Sig. (Trascr.
Conservatoria di Firenze – Reg. Part. N. 5439 del 27/02/2017
– Allegato N. 2/d).

Per l'abitazione risulta depositata all'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze la planimetria redatta dall'architetto Piero Cappellini il 20/06/1986 e registrata il 10/10/1986 (vedi allegato N. 1/e).

Durante il sopralluogo del 13/04/2018 ho potuto riscontrare la conformità dello stato attuale dei luoghi con la planimetria in atti.

Confini

L'unità immobiliare confina con l'appartamento del Sig.

identificato con il Sub. 12, con l'altro appartamento di proprietà della Sig.ra

identificato con il Sub. 14 e con la scala condominiale.

2 – ESTREMI DEL PIGNORAMENTO

Dai documenti allegati agli atti di causa e dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze è emerso il pignoramento sul bene oggetto di perizia come di seguito indicato:

- Pignoramento – Verbale di pignoramento immobiliare promosso dall'Avv. Luca Bizzeti per conto del Rag. – Rep. N. 1702/2017 del 09/02/2017 – Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Firenze il 247/02/2017 al Reg. Part. N. 5439.
Pignoramento effettuato dal Rag. _____ per

l'ammontare di € 456.108,59 complessivi di cui €
430.000,00 in linea capitale sulla quota di proprietà del
50% intestata ai Sig.ri _____ ed

inerente l'unità immobiliare destinata ad
abitazione, censita al Foglio di Mappa N. 16, Particella
N. 1017, Sub. 13 del Comune di Scandicci (vedi
allegato N. 2/d), oltre ad altri beni immobili posti nei
Comuni di Rignano sull'Arno e Bagno a Ripoli.

3 – PROVENIENZA ED ATTI LEGATI AL BENE SOTTOPOSTO AD ESECUZIONE

Provenienze

I beni oggetto di stima sono pervenuti ai Sig.ri

e _____ a seguito della stipula di atto di
compravendita nel 1998, di seguito i dati:

- Atto di compravendita – Notaio Daniela Auricchio –
Rep. N. 11956/292 del 27/03/1998 – Trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il
31/03/1998 al Reg. Part. N. 5776 –

*“...vende ai coniugi _____ e _____
che, in regime di comunione legale dei beni,
comprano la quota di comproprietà di 1/2 ed ai coniugi _____*

ed *che, in regime di comunione legale dei beni, comprano la quota di comproprietà dell'altro mezzo (1/2) di...appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo...*"
(vedi allegato N. 2/b).

Gravami

Sugli immobili oggetto di perizia risultano in carico i seguenti gravami:

- Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze il 09/10/2013, Rep. N. 6319/2013 – Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 17/10/2013 al Reg. Part. N. 4780 – Richiedente Rag. – Importo del credito € 480.000,00 di cui € 430.000,00 in linea capitale, € 32.250,00 interessi ed € 17.750,00 spese. Ipoteca gravante su immobili siti nei comuni di Firenze, Scandicci, Bagno a Ripoli e Rignano sull'Arno. Sugli immobili di Scandicci formalità in carico alla quota del 50% di proprietà di appartamento dei Sig.ri e

, Foglio di Mappa N. 16, Particella N. 1017, Sub. N. 13 (vedi allegato N. 2/c). Con la restrizione del 22/03/2018 – Annotazione N. 1460 (vedi allegato N. 2/c) sono stati esclusi beni posti nel Comune di Firenze

per cui rimane in carico l'ipoteca giudiziale su appartamento e garage.

- Pignoramento – Verbale di pignoramento immobili promosso dall'Avv. Luca Bizzeti per conto del Rag. – Rep. N. 1702/2017 del 09/02/2017 – Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 24/02/2017 al Reg. Part. N. 5439.

Pignoramento effettuato dal Rag. per l'ammontare di € 456.108,59 complessivi di cui € 430.000,00 in linea capitale sul 50% di proprietà dei Sig.ri ed di un'unità immobiliare destinata ad abitazione censita al Foglio di Mappa N. 16, Particella N. 1017, Sub. 13 del Comune di Scandicci (vedi allegato N. 2/d), oltre ad altri beni immobili posti nei Comuni di Rignano sull'Arno e Bagno a Ripoli.

4 – DESCRIZIONE SOMMARIA

4.1 – Descrizione generale

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un condominio costituito da quattro piani fuori terra ed un seminterrato in Via Raffaello Sanzio N. 9; al piano seminterrato si trovano le cantine di pertinenza delle abitazioni mentre ai piani superiori

gli appartamenti, cinque per piano. L'edificio è dotato di ascensore.

Si tratta di un fabbricato costruito all'inizio degli anni '60, situato all'interno della "Lottizzazione Tirinnanzi – Lotto F" nel quartiere "Vingone" di Scandicci.

L'immobile presenta strutture portanti costituite da pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai di interpiano in laterizio così come le tamponature delle pareti esterne. Lungo ogni piano corrono due terrazze per ogni appartamento, una con affaccio su Via Raffaello Sanzio, l'altra su retro.

L'impianto termo-idraulico è condominiale, alimentato a metano, con terminali di riscaldamento sono costituiti da radiatori in alluminio.

4.2 – Consistenza dei beni

Per determinare la consistenza dell'unità immobiliare da cui poi ne scaturirà il calcolo per la stima del valore ho fatto riferimento alla norma UNI 10750, la quale indica le modalità per il conteggio della superficie commerciale così come viene indicato:

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;*
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;*

- e. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- f. 35% dei patii e porticati;
- g. 60% delle verande;
- h. 15% dei giardini di appartamento;
- i. 10% dei giardini di ville e villini.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato quindi eseguito seguendo i parametri riportati in precedenza e prendendo come riferimento sia l'elaborato grafico allegato alla Pratica Edilizia N. 288/1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria N. 4188 del 04/06/1999 che il rilievo di massima effettuato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 13/04/2018 (allegati N. 4/a e 4/b); nelle tabelle seguenti viene riportato il riassunto dei calcoli effettuati:

APPARTAMENTO - FOGLIO 16 - P.LLA 1017 - SUB. 13

A - CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI	
Descrizione vano	Superrficie (mq)
Ingresso	2.87
Cucina	10.68
Ripostiglio	0.83
WC	4.36
Camera	15.63
Totale	34.37

B - CALCOLO SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	
Descrizione vano	Superrficie (mq)
Parete 01	0.72
Parete 02	1.08
Totale	1.80

C - CALCOLO SUPERFICI PARETI PORTANTI	
Descrizione vano	Superrificie (mq)
Parete 01	5.55
Totale	5.55
Totale - 50% della superficie	2.78
<i>Superfici calpestabili + Superfici pareti div. Interne</i>	36.17
<i>Verifica eccedenza 10%</i>	3.62

D - CALCOLO SUPERFICI SCOPERTE	
Descrizione vano	Superrificie (mq)
Terrazza 01	6.29
Totale	6.29
Totale - 25% della superficie	1.57

E- CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALE	
Descrizione vano	Superrificie (mq)
A - SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI	34.37
B - SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	1.80
C - SUPERFICI PARETI PORTANTI	2.78
D - SUPERFICI ESTERNE	1.57
Totale	40.52

L'appartamento risulta quindi composto da un vano adibito a soggiorno/cucina, una camera doppia, bagno, ripostiglio e corridoio d'ingresso oltre che una terrazza esterna

L'abitazione ha quindi una superficie calpestabile di 34,37 mq ed una superficie commerciale di 40,52mq (allegato N. 4/b).

5 – USO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento è occupato dai Sig.ri | e
 , coniugi oltreché proprietari al 50% dell'unità immobiliare, i quali vi risiedono dal 1966 quindi ben prima

anche dell'acquisto dell'unità immobiliare avvenuto nel 1998,
come da certificati anagrafici allegati (vedi allegato N. 6).

6 – VERIFICA DI VINCOLI E FORMALITÀ RESTANTI IN CARICO AGLI ACQUIRENTI

Nel fabbricato è costituito il condominio come forma giuridica ed attualmente risulta amministrato dallo Studio Bandinelli – Somigli di Scandicci. Ho richiesto più volte all'Amministratore di Condominio sia in forma scritta che telefonicamente il resoconto delle spese condominiali ma, alla data di redazione della presente perizia, non mi è stato fornita alcuna documentazione. Sentiti i coniugi durante il sopralluogo ed in ultima analisi il loro CTP Geom. Ciatti mi riferiscono di essere in pari con le quote condominiali

7 – VERIFICA DI VINCOLI E FORMALITÀ IN CARICO ALLA PROCEDURA E CHE NON SARANNO OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE

Come riportato nel paragrafo 3, sui beni gravano un'ipoteca giudiziale ed un pignoramento.

Dette formalità risultano essere:

- Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze il 09/10/2013, Rep. N. 6319/2013 – Trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il
17/10/2013 al Reg. Part. N. 4780

- Pignoramento – Verbale di pignoramento immobili
promosso dall'Avv. Luca Bizzeti per conto del Rag.
– Rep. N. 1702/2017 del 09/02/2017
– Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Firenze il 24/02/2017 al Reg. Part. N. 5439.

L'importo per la **cancellazione dell'ipoteca giudiziale è pari
ad € 94 (€ 35 Tassa Ipotecaria ed € 59,00 bollo) oltre lo
0,50% sul valore dell'ipoteca.**

L'importo per la **cancellazione del pignoramento
corrisponde allo 0.50% della somma residua indicata
nell'atto di pignoramento.**

8 – VERIFICA IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE

Come riferito al paragrafo 6 ho richiesto più volte
all'Amministratore di Condominio sollecitandolo sia in forma
scritta che telefonicamente il resoconto delle spese
condominiali ma, alla data di redazione della presente perizia,
non mi è stato fornita alcuna documentazione. Dalla mia
esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche

dell'appartamento, della sua dimensione e della tipologia di edificio, posso comunque dedurre che le spese mensili di gestione dell'unità immobiliare si possano attestare indicativamente ad € 90.

9 – ACCERTAMENTI DI CARATTERE URBANISTICO

9.1 – Storia urbanistica del bene

I titoli edilizi inerenti il fabbricato rivenuti dalla ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Scandicci sono i seguenti:

- Licenza Edilizia N. 2742 del 03/08/1962 – Costruzione di un edificio di civile abitazione – Edificio F – Lottizzazione Tirinnanzi (vedi allegato N. 3/a).
- Richiesta di variante del 12/03/1963 dichiarata inefficace, respinta dal Comune di Scandicci
- Abitabilità N. 122 rilasciata dal Comune di Scandicci in data 07/09/1965 (vedi allegato N. 3/b).
- Art. 48 Legge 47/85 N. 541 del 24/12/1985 inerente parti condominiali dell'edificio (vedi allegato N. 3/c).
- Art. 48 Legge 47/85 N. 764 del 20/02/1986 inerente parti condominiali dell'edificio (vedi allegato N. 3/d).
- Pratica Edilizia N. 288/1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria N. 4188 del 04/06/1999 – Opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, lettera d della Legge 457/78 – Intestata a (vedi

allegato N. 3/e). Pratica presentata per opere edili realizzate senza titolo nell'appartamento oggetto di perizia.

- Autorizzazione Edilizia N. 33 del 31/03/2000 per interventi su parti condominiali dell'edificio (vedi allegato N. 3/f).

Per quanto concerne le opere strutturali, dai documenti reperiti presso il Comune di Scandicci ho reperito la comunicazione fatta alla Prefettura di Firenze del Progetto strutturale nonché del verbale di collaudo delle opere in cemento armato del 15/01/1964 redatto dall'Ing. Francesco Scalamandrè (vedi allegato N. 3/g).

9.2 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi

L'analisi dello stato attuale dei luoghi è stato fatto prendendo come riferimento la Pratica Edilizia N. 288/1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria N. 4188 del 04/06/1999. Dall'analisi dello stato attuale dei luoghi con la pratica edilizie precedentemente citata questo risulta conforme.

10 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

10.1 – Metodo di stima

La valutazione dei beni è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato di cui fa parte, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Oltre a quanto riportato in precedenza ho poi effettuato un'indagine per accertarmi della situazione del mercato immobiliare del Comune di Scandicci, eseguendo delle verifiche tramite contatti telefonici diretti con operatori immobiliari della zona al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato in comune commercio.

Ho poi effettuato un'ulteriore ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al fine di individuare se vi fossero atti pubblici di compravendita stipulati recentemente ed inerenti unità abitative poste nelle vicinanze. Ho reperito due compravendite redatte tra il 2016 ed il 2017 di cui verranno esposti maggiori dettagli qui di seguito.

Come unità di misura ho preso a riferimento il metro quadrato, applicando i valori stimati alla quantità di superficie commerciale precedentemente calcolata nel rispetto della norma UNI 10759/09.

Infine mi preme precisare che non ho ritenuto di effettuare la stima dei beni con la capitalizzazione del reddito, in particolare per la difficoltà di stabilire un coerente tasso di capitalizzazione nell'attuale contesto economico.

10.2 – Analisi e individuazione dei valori unitari

La determinazione del valore di mercato è stata redatta prendendo a riferimento i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e due atti di compravendita, stipulati il primo nel giugno 2016 ed il secondo nel maggio 2017, entrambi riferiti ad appartamenti posto all'interno dello stesso fabbricato (uno al piano secondo e l'altro al piano terzo) e quindi aventi stesse caratteristiche.

Per quanto concerne i dati OMI, riferiti al primo semestre 2018 – Scandicci – Zona Casellina, Ponte a Greve, Vingone, riportano per le civili abitazioni una valutazione che oscilla tra i 1.900,00 €/mq ed i 2.500,00 €/mq (vedi allegato N. 5/a).

La ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze nell'ultimo quinquennio, come detto in precedenza, ha

fatto emergere due atti di compravendita, stipulati uno nel giugno 2016 e l'altro nel maggio 2017, con cui venivano venduti un appartamento ciascuno all'interno dello stesso stabile. Gli estremi degli atti sono i seguenti:

- Atto di compravendita – Notaio Marco Regni – Rep. N. 219.557, Racc. N. 51.229 del 10/06/2016 – Trascritto a Firenze il 27/06/2016 – Reg. Part. N. 15701 (allegato N. 5/b).
- Atto di compravendita – Notaio Daniela Auricchio – Rep. N. 45520 – Racc. N. 11121 del 11/05/2017 – Trascritto a Firenze il 23/05/2017 – Reg. Part. N. 14323 (allegato N. 5/c).

Analizzando quindi il valore delle due compravendite, scorporando il valore e riportandolo al metro quadrato si hanno i seguenti valori unitari:

- Compravendita 2016 – appartamento di 3 vani al Piano 2° – 2.180,00 €/mq.
- Compravendita 2017 – appartamento di 2 vani al Piano 3° – 2.670,00 €/mq.

Ne consegue che, alla luce delle considerazioni fatte in precedenza, mediando e valutando le informazioni reperite su più fronti, ho ritenuto corretto applicare il valore unitario di 2.300,00 €/mq

10.3 – Determinazione del prezzo di mercato

In base alle superfici dei beni verificate ed alle considerazioni sui prezzi unitari sopra esperite, si avrà la seguente valutazione complessiva riportata nella tabella esposta di seguito.

Al valore complessivo della quota ho ritenuto corretto applicare una detrazione del 20% trattandosi preliminarmente di una quota di proprietà del 50% e non dell'intero a cui va ad aggiungersi il fatto che la stessa abitazione è occupata dai comproprietari titolari del 50% residuo. Ho ritenuto quindi parzialmente congrua l'osservazione del CTP Geom. Ciatti (vedi allegato N. 10), aumentando la detrazione rispetto al 10% originariamente previsto nella bozza di perizia trasmessa al consulente.

Beni immobili posti nel Comune di Scandicci						
Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Superficie (mq)	Valore unitario €/mq	Valore Totale
Abitazione	16	1017	13	40.52	€ 2,300.00	€ 93,190.25
Valore di mercato (100% prop.)						€ 93,190.25
Riduzione per occupazione dell'unità immobiliare da parte dei signori						
-20%						-€ 18,638.05
Valore di mercato (100% prop.)						€ 74,552.20
Valore di mercato - Quota parte soggetta ad esecuzione (50% prop.)						€ 37,276.10

Stima del più probabile valore di mercato del bene: €

74.552,20 corrispondente alla quota parte del 50% ad €

37.276,10 arrotondato per eccesso ad € 37.300,00.

Valore di mercato della quota di 1/2 dell'unità immobiliare

– € **37.300,00** (euro)

TRENTASETTEMILATRECENTO/ZERO centesimi)

11 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo a base d'asta ho ritenuto congruo applicare un ulteriore deprezzamento del 10% tenuto conto del meccanismo dell'asta (pagamento in contanti, necessità di deposito anticipato per la partecipazione, ecc...) come indicato anche nel verbale di nomina.

Di seguito la tabella riportante i calcoli per la determinazione del prezzo:

Beni immobili posti nel Comune di Scandicci						
Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Superficie (mq)	Valore unitario €/mq	Valore Totale
Abitazione	16	1017	13	40.52	€ 2,300.00	€ 93,190.25
Valore di mercato (100% prop.)						€ 93,190.25
Riduzione per occupazione dell'unità immobiliare da parte dei signori -20%						-€ 18,638.05
Valore di mercato (100% prop.)						€ 74,552.20
Valore di mercato - Quota parte soggetta ad esecuzione (50% prop.)						€ 37,276.10
Valore di mercato (100% prop.)						€ 74,552.20
Riduzione del 10% per meccanismi dell'asta						-€ 7,455.22
Prezzo a base d'asta (100% prop.)						€ 67,096.98
Prezzo a base d'asta - Quota parte soggetta ad esecuzione (50% prop.)						€ 33,548.49

Stima del prezzo a base d'asta del bene: € 67.096,98
corrispondente alla quota parte del 50% ad € 33.548,49
arrotondato per eccesso ad € 33.600,00.

Prezzo a base d'asta per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare € 33.600,00 (euro

TRENTATREMILASEICENTO/ZERO centesimi)

12 – DETERMINAZIONE DELL'APPETIBILITA' SUL MERCATO

Non vi è dubbio che l'appetibilità sul mercato del bene sia alquanto ridotta considerato che si tratta di una sola quota di proprietà pari al 50% e che l'immobile è occupato dai comproprietari.

12 BIS – REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali, nonché spese per modello unico e volturazioni.

Per effetto dell'art. 10 del D.Lgs 23/2011 ed dell'art. 26 del D.L. 104/2013 le imposte dovrebbe essere calcolate con le seguenti modalità:

Acquisto dell'appartamento da parte di un privato come prima

casa

Determinazione del prezzo valore: rendita catastale dell'appartamento x 115,50 (coefficiente di rivalutazione)

Imposta di Registro: 2% sul prezzo valore con limite minimo a
€ 1.000,00

Imposta Ipotecaria fissa: € 50,00

Imposta Catastale fissa: € 50,00

Acquisto dell'appartamento da parte di un privato NON come
prima casa

Determinazione del prezzo valore: rendita catastale
dell'appartamento x 126 (coefficiente di rivalutazione)

Imposta di registro: 9% sul prezzo valore con limite minimo a
€ 1.000,00

Imposta Ipotecaria fissa: € 50,00

Imposta Catastale fissa: € 50,00

Acquisto dell'appartamento da parte di una società

Determinazione del prezzo valore: rendita catastale
dell'appartamento x 126 (coefficiente di rivalutazione)

Imposta di registro: 9% sul prezzo valore con limite minimo a

€ 1.000,00

Imposta Ipotecaria fissa: € 50,00

Imposta Catastale fissa: € 50,00

In ogni caso, vista la particolare difficoltà e complessità della
materia e le continue modifiche apportate alle normative, è

consigliabile verificare con maggiore precisione il regime fiscale al momento stesso della vendita.

13 – RIEPILOGO DELLE STIME ESEGUITE

Al fine di rendere più chiaro quanto esposto fino ad ora, ritengo doveroso riepilogare la stima eseguita in maniera schematica.

Scandicci – Foglio N. 16 – Particella N. 1017 – Sub. N. 13

Quota di proprietà pari ad 1/2 di un appartamento posto a piano secondo con ascensore in Scandicci, Via Raffaello Sanzio N. 9, di 34 mq calpestabili e 40 commerciali, composto di due vani, soggiorno/pranzo e camera doppia, oltre accessori (bagno, ripostiglio e ingresso) e terrazza su retro. Prezzo assunto a base d'asta della quota di 1/2 di proprietà € 33.600,00 (euro TRENTATREMILASEICENTO/ZERO centesimi)

1 – ANALISI CONCLUSIVE

La Relazione Peritale qui esposta, è stata redatta per specifico incarico da parte del Tribunale di Firenze ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore per la vendita all'asta dei beni immobili eseguiti da parte dello stesso Tribunale, pertanto ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita al novembre 2018 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

2 – ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale:
 - a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
 - b. Elaborato planimetrico
 - c. Elenco Subalterni
 - d. Visura catastale dell'appartamento
 - e. Planimetria catastale dell'appartamento

2. Atti di compravendita e passaggi di proprietà avvenuti sul

bene:

- a. Elenco formalità – Foglio 16 – Particella N. 1017
– Sub. 13
- b. Atto di compravendita – Notaio Daniela
Auricchio – Rep. N. 11956/292 del 27/03/1998 –
Trascritto alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Firenze il 31/03/1998 – Reg. Part.
N. 5776
- c. Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – Atto
Giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze il
09/10/2013, Rep. N. 6319/2013 – Trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze
il 17/10/2013 al Reg. Part. N. 4780
Restrizione del 22/03/2018 – Annotazione N.
1460
- d. Pignoramento – Verbale di pignoramento
immobili promosso dall'Avv. Luca Bizzeti per
conto del Rag. – Rep. N.
1702/2017 del 09/02/2017 – Trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze
il 24/02/2017 al Reg. Part. N. 5439.

3. Indagini urbanistiche presso l'ufficio Urbanistica del
Comune di Scandicci:

- a. Licenza Edilizia N. 2742 del 03/08/1962
- b. Abitabilità N. 122 rilasciata dal Comune di Scandicci in data 07/09/1965
- c. Art. 48 Legge 47/85 N. 541 del 24/12/1985
- d. Art. 48 Legge 47/85 N. 764 del 20/02/1986
- e. Pratica Edilizia N. 288/1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria N. 4188 del 04/06/1999 –
- f. Autorizzazione Edilizia N. 33 del 31/03/2000
- g. Collaudo delle opere in cemento armato del 15/01/1964 redatto dall'Ing. Francesco Scalamandrè

4. Consistenza dei beni:

- a. Elaborato grafico per il calcolo delle superfici dell'appartamento e del garage
- b. Schema di calcolo delle superfici

5. Analisi ed individuazione dei valori unitari

- a. Estratto OMI – Agenzia delle Entrate – 1° sem. 2018 – Comune di Scandicci
- b. Atto di compravendita – Notaio Marco Regni – Rep. N. 219.557, Racc. N. 51.229 del

10/06/2016 – Trascritto a Firenze il 27/06/2016
– Reg. Part. N. 15701

- c. Atto di compravendita – Notaio Daniela
Auricchio – Rep. N. 45520 – Racc. N. 11121 del
11/05/2017 – Trascritto a Firenze il 23/05/2017
– Reg. Part. N. 14323

6. Certificati di residenza e stato di famiglia

7. Verbale di sopralluogo sul bene del 13/04/2018

8. Copia delle lettere raccomandate A/R e degli avvisi di
ricevimento inviate per l'inizio delle operazioni peritali

9. Documentazione fotografica

10. Memoria del CTP Geom. Jacopo Ciatti del 05/12/2018

- Tabella Riepilogativa dei lotti, documentazione
fotografica, planimetria catastale (quesito N. 14 del
verbale d'incarico)
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2
dell'incarico

Firenze, 07 Dicembre 2018

Il Tecnico – Francesco Scarpelli

