

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa

Oggetto: Procedura 191/2021 – promossa da contro ...

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n., con studio in via..... – Firenze, è stato nominato C.T.U. nella Procedura in oggetto con nomina del 29 gennaio 2024 e in data 31 gennaio 2024 il sottoscritto provvedeva a depositare la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito. Pertanto, con i suddetti atti formali il sottoscritto si impegna a rispondere al 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: 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 riguarda 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, da acquisire se lo stesso 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:

- 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 ...);

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; 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.

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 10. 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;

10. 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;

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;**

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).

Al fine di rispondere ai quesiti sopra riportati, è stata fissata una prima visita di sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento situato nel comune di Reggello, via Antonio Martelli, 39 – Località Donnini - in data 4.03.2024, previo accordo con il Custode giudiziario nominato ed invio di comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

In tale sede, a causa dell'assenza dell'esecutato, è stato possibile soltanto visionare l'immobile da fuori.

E' stata quindi fissata, previo contatto ricevuto dall'esecutato ed accordo col Custode Giudiziario, una nuova visita presso l'immobile per il giorno 25.03.24. In tale sede sono stati effettuati i rilievi di massima, è stato redatto un apposito verbale di sopralluogo e sono state scattate alcune fotografie allegate alla presente relazione (**Allegato n. 2**).

Considerato però che la procedura richiede al CTU di *"attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale"*, il sottoscritto, impossibilitato a depositare la perizia di stima nei tempi previsti dalla procedura (30 gg prima dell'udienza, fissata il 27 giugno 2024), richiedeva ed otteneva una proroga. Il G.E. fissava quindi una nuova udienza per il giorno 3 ottobre 2024.

Dopo avere esperito le necessarie operazioni di individuazione e verifica, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti, il sottoscritto è in grado di presentare la seguente

RELAZIONE

1 – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda:

1. la piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con annessi resede esterni esclusivi frontale e tergale, dislocata al piano terreno di un fabbricato costruito su terreno a giacitura inclinata, avente 3 piani fuori terra su un lato e due piani fuori terra sull'altro. Il compendio immobiliare è formato anche da una unità ad uso garage, situata al piano sottostante all'abitazione, con accesso indipendente da un lato e secondo accesso tergale con scala direttamente dall'abitazione.

Il complesso è situato in Comune di REGGELLO – loc DONNINI in via Antonio Martelli, 39, così rappresentato al N.C.E.U. del comune di Reggello, Foglio 14, particella 706:

- subalterno 11 cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 78 mq, rendita catastale € 413,17
- subalterno 6 cat. C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita catastale € 185,77

Completano a proprietà anche enti comuni censiti al Foglio n, 14, particella 706, subalterni 17 e 19.

La descrizione dei beni sopra elencati corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento.

2 – Estremi del pignoramento

Estremi del Pignoramento: Pignoramento immobiliare presentato al Tribunale di Firenze Rep. 3558 del 23.06.2021, trascritto in data 2.08.2021 al numero 24614 R.P.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà sui beni descritti al punto 1 della presente relazione di stima, con quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei 2 esecutati in regime di separazione dei beni.

3 – Estremi dell'Atto di provenienza

La piena proprietà del bene elencato proviene agli esecutati in virtù di Atto di Compravendita ai rogiti del NOTAIO Rep. 98699/17385 del 20.07.2004, trascritto in data 28.07.2004 al numero 18006 R.P.

4 – Descrizione sommaria dei beni

LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione con resedi e garage, situata al piano T-S1 di un fabbricato a tre piani fuori terra su un lato ed a 2 piani fuori terra sul lato opposto, con accesso da spazi comuni con altre unità immobiliari del complesso edilizio al numero civico 39 di via Antonio Martelli, in località DONNINI, comune di REGGELLO.

Le unità immobiliari (civile abitazione e garage) fanno parte di un complesso edilizio del tipo a villette a schiera, costruito su un terreno a giacitura inclinata nell'abitato di Donnini. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con copertura a due falde tradizionale in laterizio, facciate intonacate, finestre e persiane in legno.

L'unità immobiliare è così composta: mediante scala esterna in muratura si accede ad un resede (terrazza) e da questo si entra nell'unità immobiliare ad abitazione. Questa è composta da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che porta a due camere ed un bagno. Da una porta a fianco dell'angolo cottura si accede ad un locale coperto dal quale si esce nel giardino (resede esterno posteriore), formato da tre livelli collegati da scalette in muratura. Nel locale adiacente all'angolo cottura è presente una scala in legno che conduce alla sottostante unità immobiliare (garage).

Questa è stata divisa mediante una parete in cartongesso: la prima parte verso il portellone metallico di accesso è realmente adibita a garage, nella seconda parte (quella accessibile con la scala in legno dall'appartamento al piano superiore) è stata ricavata una stanza ed un bagno con finestre a bocca di lupo sul resede posteriore.

L'appartamento ha finiture di livello medio, con pavimenti in gres al piano seminterrato ed in monocottura al piano superiore, finestre in legno e vetro, riscaldamento autonomo con termosifoni.

Lo stato di uso e manutenzione è buono, soltanto sono visibili infiltrazioni di umido nel bagno dell'abitazione, con notevoli macchie di muffa.

Il resede esterno è ben curato, con piante e gazebi.

La consistenza è la seguente:

- Appartamento – mq 61
- Garage – mq 35
- Terrazza anteriore – mq 22,5
- Resede posteriore – mq 100

5 – Stato di possesso degli immobili

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, che ne sono proprietari.

6-7 – Formalità, vincoli o oneri

TRASCRIZIONI:

Pignoramento immobiliare presentato al Tribunale di Firenze Rep. 3558 del 23.06.2021, trascritto in data 2.08.2021 al numero 24614 R.P.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso da BANCA a ..., in forza di atto ai rogiti del NOTAIO Rep. 98700 del 20.07.2004, trascritto in data 28.07.2004 al numero 7148 R.P.

Da una ulteriore ispezione ipotecaria, effettuata in data 28.08.2024, non risultano altre formalità gravanti sul bene. Risulta Ipoteca in rinnovazione della formalità sopra elencata, trascritta in data 12.07.2024 al numero 4448 R.P.

8 – Spese e vincoli condominiali

Di seguito si riporta quanto comunicato al sottoscritto dall'Amministratrice di condominio in merito alle spese condominiali:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione = € 510),
salvo conguagli
- spese straordinarie già deliberate - nessuna
- saldo di quanto dovuto dagli esecutati per l'anno in corso = € 1.627,83,
comprensivi delle spese legali per D.I. oltre € 371,00 per la gestione 2023
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:
è stato notificato D.I. e di recente atto di precetto in rinnovazione poiché il primo era scaduto.

Dalle verifiche effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari però NON risulta trascritto il Decreto Ingiuntivo citato dall'Amministratrice.

9 – Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Il fabbricato descritto è stato costruito con Concessione Edilizia n. 36 del 22.02.1993 e successive Varianti:

- n. 39 del 28.04.94 (P.E. 1526/94)
- n. 202 del 8.06.95 (P.E. 3952/95)
- n. 944 del 6.12.96 (P.E. 13096/96)

Agibilità n. 6815 del 26.03.2003

Da una ricerca presso gli archivi degli uffici comunali, risulta presentata pratica edilizia con DIA n. 643/2009 per la realizzazione della scala di collegamento tra i due piani, la demolizione del piccolo ripostiglio al piano terreno e l'apertura della porta finestra sul retro del garage. Si allegano le Planimetrie dello stato sovrapposto depositate con la suddetta Pratica Edilizia (**Allegato n. 5**).

Non sono state riportate nella suddetta pratica edilizia la realizzazione del tramezzo e del bagno nel garage al piano seminterrato.

Dal colloquio con il tecnico dell'ufficio competente del Comune di Reggello, risulta che tale difformità sia sanabile con SCIA, in quanto il volume interrato sotto coperture esistenti non costituisce volumetria ai sensi dell'Art 59 del Regolamento Edilizio. Le spese per sanare la difformità sono stimabili in circa € 1.000,00

Le planimetrie catastali agli atti, allegate alla presente relazione (**allegato n. 3**), risultano quelle presentate al termine della costruzione nel 1996 e pertanto NON sono conformi allo stato attuale. Risulta pertanto necessario presentare l'aggiornamento catastale a seguito della presentazione della Pratica Edilizia per sanare le difformità elencate.

10 – Valutazione degli immobili

Per la valutazione del compendio immobiliare descritto si procede con stima sintetica in base ai prezzi di mercato nella zona, tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, lo stato di uso e manutenzione.

LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, OLTRE RESEDE ESTERNO ESCLUSIVO E CANTINA

La consistenza è la seguente:

- Appartamento – mq 61
- Garage – mq 35
- Terrazza anteriore – mq 22,5
- Resede posteriore – mq 100

Quantificando al 50% la superficie del garage, al 20% quella della terrazza anteriore ed al 10% quella del resede posteriore, si ottiene una superficie commerciale dell'unità immobiliare di **mq 93**

Si applica il seguente valore unitario: €/mq 1.700

Tale valore tiene conto delle ottime condizioni di uso e manutenzione dell'immobile, nonché dell'ubicazione ed è frutto di una comparazione con i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché con i valori unitari di immobili simili in vendita presso le Agenzie di zona.

Si ottiene quindi:

mq. 93 x €/mq 1.700 = € 158.100,00

Pertanto si attribuisce prudenzialmente all'unità immobiliare il **valore di mercato di € 155.000,00**

Possibilità di divisione dei beni pignorati

Il compendio immobiliare è da ritenersi non divisibile per propria natura, in considerazione dei collegamenti tra le 2 unità immobiliari.

10 bis – Regime impositivo

Il trasferimento di proprietà si ritiene sia esente da IVA e sottoposto ad imposta di registro del 3% e a imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

11 – Prezzo a base d'asta

Il **prezzo a base d'asta** è indicabile in **€ 130.000,00**

12 – Appetibilità del bene sul mercato

Si ritiene che il bene, per ubicazione, consistenza e stato di manutenzione, risulti sicuramente appetibile sul mercato

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 28 agosto 2024

L'Esperto nominato

1. Tabella riepilogativa del lotto
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie catastali agli atti
4. Visura catastale storica per i due immobili
5. Planimetrie dello stato sovrapposto della DIA n. 643/2009