

RELAZIONE DEL C.T.U.

All'udienza del 05.05.2023 il Sig. Giudice dell' Esecuzioni la Dott.ssa Francesca Romana Bisegna ha incaricato il sottoscritto C.T.U. Geom. Duccio Lami, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4786/14, con studio in Via Lorenzo Il Magnifico, 69, Firenze, Tel./Fax 055/472.473 – email: duccio.lami@gmail.com, PEC: duccio.lami@geopec.it, di rispondere ai seguenti quesiti:

Provveda:

1. a identificare il bene 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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 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 non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria descrizione del bene (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 dalla 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'immobile con indicazione se occupato 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 e 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 ed 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 urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della cosa coniugale, con precisazione della relativa data eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso abitazione.....);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravati sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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 ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e/o catastali. Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare 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 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 stessa tipologia di bene, superfici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologie; 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:

9 bis indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) 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; indicando il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché 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° (avviso di inizio operazioni peritali).

- effettuare (prima del deposito cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo di 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 di raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

- presentare se necessario, tempestivamente e motivata istanza di proroga al termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti contenuti in atti, ha provveduto come segue:

- ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la necessaria documentazione catastale (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "B");

- ad eseguire opportuni sopralluoghi sul posto mediante accertamenti metrici (vedi planimetria quotata di cui all'allegato "C") e relativa documentazione fotografica (fascicolo all'allegato alla presente sotto lettera "D");

- ad esaminare la certificazione storica – ipotecaria ventennale e procedere con il successivo aggiornamento ipotecario (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "E");

- ad eseguire opportune indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Archivio Storico del Comune di Campi Empoli, per la conformità urbanistica in relazione alle verifiche di cui alle Leggi 47/85 e 724/94 e s.m.;

- constatata una rilevante problematica di allineamento catastale ha provveduto alla regolarizzazione della posizione a conferma e riscontro di quanto indentificato all'interno del Pignoramento (acquisito atto di provenienza e presentato pratica DocFa).

Previo avviso scritto inviato all'esecutato ed al legale del precedente, con lettera raccomandata del 03.10.2023, il sottoscritto C.T.U. in data 09.10.2023 alla presenza del sig. [REDACTED] e del custode nominato sig. [REDACTED] della società ISVEG srl), ha provveduto ad effettuare il primo sopralluogo presso l'unità immobiliare in questione. Durante il sopralluogo sono emerse purtroppo diverse discrepanze di importante rilevanza.

Una volta fatto chiarezza su come tecnicamente poter risolvere le problematiche riscontrate nel primo sopralluogo il sottoscritto C.T.U. in data 01.12.2023 ha eseguito una seconda ispezione del bene, durante la quale è stato eseguito il rilievo totale

dell'unità immobiliare e documentazione fotografica. Il tutto alla presenza del sig. [REDACTED] oltre alla presenza del custode nominato sig. [REDACTED] della società ISVEG srl).

Successivamente il sottoscritto C.T.U. ha recuperato l'atto di acquisto presso l'Archivio Notarile di Firenze, verificando la rispondenza delle descrizioni dei beni indicati al suo interno e provveduto alla variazione catastale necessaria per riportare il bene alla sua corretta indicazione e rappresentazione planimetrica, oltre all'esatta assegnazione della categoria, quale abitazione di tipo economico (A/3).

Infine il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad assumere tutte le necessarie informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona dove si trova l'unità immobiliare, con particolare riferimento ai beni analoghi a quelli oggetto di stima ed in base alle indagini ed agli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. risponde di seguito ai vari quesiti oggetto della presente consulenza.

RELAZIONE

01.) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI E CORRISPONDENZA DEL PIGNORAMENTO

01.01.) Identificazione catastale

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Empoli, Via Livornese n.101**, nel foglio di mappa n. **12**, particella n. **73**, subalterno n. **300**, categoria **A/3**, classe n. **2**, consistenza **5,5** vani, rendita catastale di **€ 426,08**; i dati derivano dalla presentazione all'Agenzia del Territorio di Firenze della denuncia di variazione per sostituzione planimetria mancante pratica n. FI0005911 del 15.01.2024.

1.2.) Confini

L'unità risulta confinante con vano scale condominiale, proprietà laterali, s.s.a. .

1.3.) Corrispondenza Pignoramento

Dalle verifiche effettuate la descrizione catastale, quale foglio/particella/subalterno indicate nel pignoramento risultano conformi all'attuale descrizione del bene ad eccezione della categoria che riportava erroneamente la descrizione di C/6, che come indicato nella descrizione delle operazioni peritali è stata allineata correttamente in abitazione A/3 durante il decorso dell'operato del C.T.U. .

02.) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento, Registro Generale n.31662, Registro Particolare n.22409 del 16.07.2021 (allegato "F").

03.) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, e dalla "Certificazione Notarile sostitutiva dei Certificati Storico-Ipotecari Ventennali" il bene pignorato risulta di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per essere agli stessi pervenuti:

- rispettivamente per la quota di ½ cadauno in regime di comunione dei beni, per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] [REDACTED] Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il [REDACTED] al Registro Generale n. [REDACTED] e Registro Particolare n. [REDACTED] Registrato ad Empoli i [REDACTED] serie 1T, dove il sig. [REDACTED] cedeva l'intera quota di proprietà.
 - al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare era pervenuta in data ultra ventennale, precisamente con Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] Registrato ad Empoli il [REDACTED] serie IV e Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il [REDACTED]
-

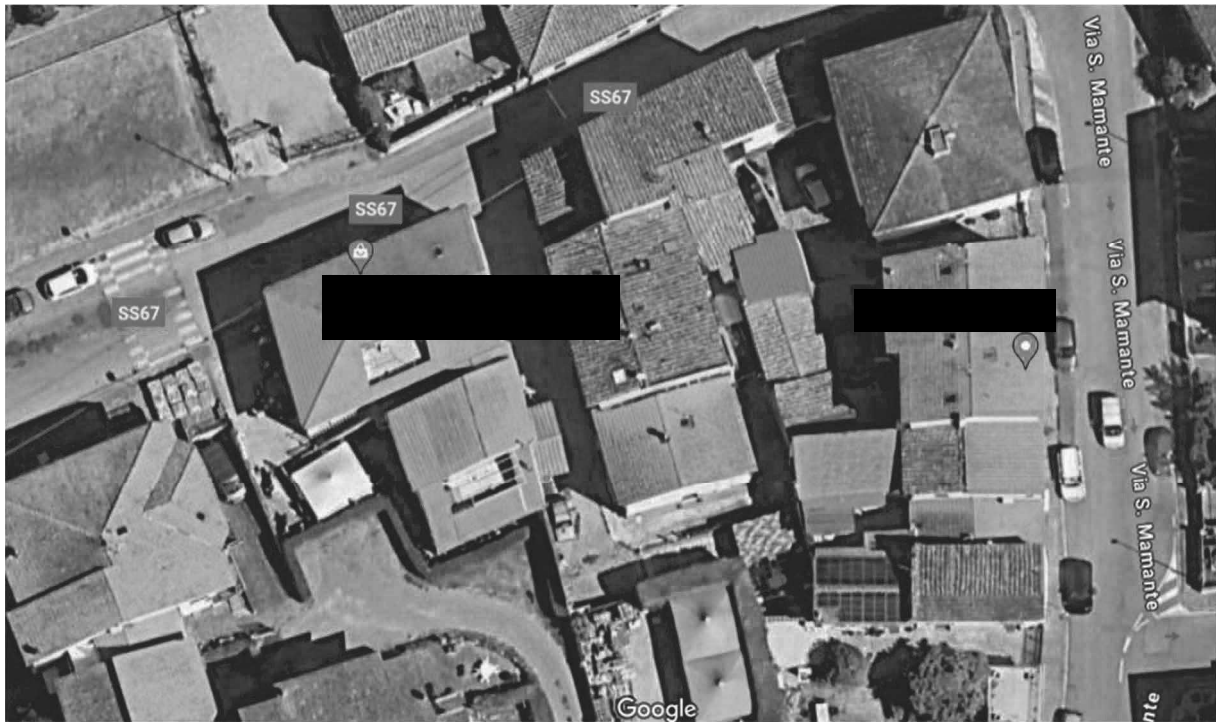
04.) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il fabbricato nel quale insiste l'unità oggetti di pignoramento, si trova nel Comune di Empoli, località Santa Maria, Via Livornese n.101.

Il fabbricato, da cui si diparte l'unità sita al piano primo, risulta come destinazione d'uso Residenziale, presenta una struttura portante in muratura, con finitura intonacata e tinteggiata, le pareti interne sono parzialmente in mattoni pieni e mattoni forati leggeri e i solai in latero-cemento con copertura a tetto con falde inclinate.

Il fabbricato è posizionato non distante dal centro abitato nella zona dove sono presenti tutti gli esercizi commerciali, strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, banche, ecc.).

LOCALIZZAZIONE DALLA MAPPA SATELLITARE



Caratteristiche del bene

LOTTO UNICO)

Trattasi di unità immobiliare situata in più ampio fabbricato sviluppato su quattro piani fuori terra, libero su tre lati, quello del fronte strada che concede accesso diretto dalla pubblica Via e quello tergale.

All'unità immobiliare situata al piano primo si accede dal vano scala condominiale con ingresso sulla destra per chi percorre salendo la rampa.

Internamene risulta composta da un ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio/dispensa, disimpegno, due camere di cui una con accesso diretto ad un balcone con affaccio tergale ed un servizio igienico finestrato.

Tutti i locali abitabili dell'unità immobiliare sono dotati di illuminazione naturale diretta, con finestre che aprono sui lati fronte strada o tergalì, i locali di servizio presentano illuminazione artificiale.

La pavimentazione è in monocottura e di stessa tipologia in tutti i locali abitabili, nel servizio igienico sono presenti piastrelle di ceramica e rivestimento fino ad un'altezza di circa 1,00 ml.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera in discreto stato di conservazione, con qualche piccola macchia di umidità nelle camere.

La dotazione impiantistica è completa ma di non verificata funzionalità.

Risulta presente impianto elettrico sottotraccia ed un impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa.

Non è stata comunque reperita alcuna certificazione impiantistica.

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Secondo le rilevazioni effettuate sul posto la superficie calpestabile complessiva del bene risulta la seguente:

Calcolo della superficie calpestabile		
Destinazione	u.m.	Superficie
A) Superfici principali		
Ingresso	mq.	3,60
Cucina-Soggiorno	mq.	16,85
Ripostiglio/Dispensa	mq.	3,25
Disimpegno	mq.	2,00
Camera	mq.	14,50
Camera	mq.	8,60
Bagno	mq.	4,85
Sommano A)	mq.	53,65
B) Superfici di ornamento		
Balcone parzialmente coperto	mq.	2,60
TOTALE A) + B)	mq.	56,25

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo quotata in scala 1:100, in Allegato "C".

05.) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato dagli esecutati, oltre che dai figli, come accertato anche dallo stato di famiglia che li vede tutti residente in stessa sede. Non risulta in essere nessun contratto di locazione.

06.) VERIFICA FORMALITÀ' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, allegata alla presente memoria sotto lettera "E", oltre a quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, non risulta alcun tipo di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, non essendo presente alcuna amministrazione di condominio.

07.) VERIFICA FORMALITÀ' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio e successive indagini svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (allegato alla presente memoria sotto lettera "E"), risultano iscritti i seguenti creditori :

07.01.) ISCRIZIONI

1. Reg. Part. n.8463 - Reg. Gen. n.41516, del 31.07.2006

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Ipoteca volontaria, derivata da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca per totale € . 230.000,00.

07.02.) TRASCRIZIONI CONTRO

1. Reg. Part. n.23693 - Reg. Gen. n.41515, del 31.07.2006

A favore : [REDACTED]
[REDACTED]

Risultante da: Atto di compravendita immobiliare;

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

2. Reg. Part. n.22409 - Reg. Gen. n.31662, del 16.07.2021

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Atto esecutivo, Verbale di Pignoramento Immobiliare;

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

08.) SPESE CONDOMINIALI PENDENTI

Non sono presenti spese condominiali non pagate non essendo presente alcuna amministrazione di condominio.

09.) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

09.01.) In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Empoli ed alle informazioni acquisite, è emerso che il fabbricato sia stato edificato in epoca antecedente al 1967 e successivamente interessato dalle seguenti pratiche:

- Art.26 Legge 47/85 rispettivamente del 16.07.1990-23.10.1990-12.04.1991;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.225/1992 rilasciata il 12.06.1992;
- Concessione Edilizia n.46/1993 rilasciata il 23.02.1993;
- Variante alla Concessione Edilizia n.272/1994 rilasciata il 10.10.1994.

09.02.) DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Dal confronto con le Licenze sopra citate e la planimetria catastale attualmente agli atti, è emerso le seguenti difformità:

- piccole difformità interne di rappresentazione grafica di alcuni sguanci e riseghe nella camera piccola, oltre alla mancata indicazione dello scalino e del piccolo parapetto nel bagno.

09.03.) SANABILITA' E COSTI

In riferimento alle possibilità di Sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi si può affermare che le difformità constatate sono tutte sanabili con una pratica CILA a Sanatoria, con un costo da corrispondere a titolo di sanzione al Comune di Empoli di € 1.000,00, oltre l'onere tecnico approssimato in € 2.000,00.

10.) VALORE DEI LOTTI

10.01.) Predisposizione dei lotti da stimare

Trattasi di un unico lotto: unità immobiliare ad uso civile abitazione (residenziale).

Per la stima del valore del bene in oggetto si adatterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato del bene, individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni del bene in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima.

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelle del bene in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli.

10.02.) Calcolo della superficie commerciale dell'unità

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza commerciale dell'unità immobiliare, dichiara di essersi avvalso delle misure rilevate direttamente sul posto al momento del sopralluogo e poi verificate anche dalle misurazioni riportate negli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi depositati.

Di conseguenza si calcola la consistenza del bene secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile (SCV – rif. norma UNI 10750 e Uni Es Iso 9000 e.s.m.), considerando la superficie calpestabile, la superficie di pareti divisorie interne e perimetrali al 100%, la superficie delle pareti confinanti (fino al max di 25 cm), oltre la superficie ponderata dei locali di ornamento al 25% e le superfici scoperte al 10%.

Calcolo della superficie convenzionale (SCV)			
Superfici commerciali (lorde)	mq.	Coeff.Rag g.	Superficie
Superfici principali	63,85	100%	63,85
Superfici di ornamento	3,35	25%	0,84
TOTALE SCV (approssimata)	mq.	64,69	(65.00)

10.03.) Criteri di stima adottati (valore di mercato + MCA)

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato con MCA. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionati e nel proprio interesse. Per applicare il procedimento di stima MCA al valore di mercato si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato, rilevati in base alle caratteristiche dei beni di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei beni oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

10.04.) Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame – per interpolazione – i valori reperiti da banche dati relative a transazione realmente avvenute, agenzie immobiliari, Borsini immobiliari e Banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Per determinare delle caratteristiche più idonee dei comparabili scelti si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso dei beni definiti comparabili, il rilievo delle caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili e agenzie immobiliari, sono state desunte da informazioni acquisite dal valutatore secondo i mezzi attualmente possibili. Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali di riferimento estrapolate dall'attuale banca dati catastale.

10.05.) Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente punto 10.02, considerato la vendita in ambito giudiziario è il seguente:

Valore unitario medio / superficie = € / mq 2.000,00.

10.06.) Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	Coeff.
Criticità impiantistiche, manutenzione, difformità	-5,00%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultato coefficiente di adeguamento	-15,00%

10.07.) Valore di Mercato

Il sottoscritto stimatore, come accennato ai punti precedenti, moltiplicando la superficie SCV originata dal precedente conguaglio, per il valore unitario medio, otterrà così il Valore di Mercato del bene oggetto di stima:

VALORE DI MERCATO		
Superficie conguagliata SCV	Mq	65,00
Valore unitario medio	€/mq	2.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€	130.000,00

11) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEI LOTTO (BASE D'ASTA)

Il sottoscritto stimatore, per la quantificazione del valore di vendita giudiziaria, quale futura base d'asta, ritiene opportuno che dalla determinazione del precedente valore di mercato succeda un adeguamento determinato dai coefficienti correttivi indicati al punto 10.06, che pertanto determinano quanto segue:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Valore di mercato stimato	€	130.000,00
Coefficienti correttivi	%	-15,00%
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA	€	110.500,00

12) DIVISIBILITA'

Visto la tipologia e la distribuzione degli spazi interni del bene, si ritiene che non sia possibile la realizzazione di un frazionamento e che la vendita avvenga quindi in un unico lotto.

12.bis) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Essendo l'esecutato un privato la vendita dell'unità immobiliari oggetto di perizia non è soggetta ad IVA.

13.) RIEPILOGO

LOTTO UNICO) Trattasi di unità immobiliare situata in più ampio fabbricato sviluppato su quattro piani fuori terra, libero su tre lati, quello del fronte strada che concede accesso diretto dalla pubblica Via e quello tergale. All'unità immobiliare situata al piano primo si accede dal vano scala condominiale con ingresso sulla destra per chi percorre la rampa. Internamente si risulta composta da un ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio/dispensa, disimpegno, due camere di cui una con accesso diretto ad un balcone con affaccio tergale ed un servizio igienico finestrato. Tutti i locali abitabili dell'unità immobiliare sono dotati di illuminazione naturale diretta, con finestre che aprono sui lati fronte strada o tergalì, i locali di servizio presentano illuminazione artificiale. La pavimentazione è in monocottura e di stessa tipologia in tutti i locali abitabili, nel servizio igienico sono presenti piastrelle di ceramica e rivestimento fino ad un'altezza di circa 1,20 ml. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera in discreto stato di conservazione, con qualche piccola macchia di umido nelle camere. La dotazione impiantistica è completa ma di non verificata funzionalità. Risulta presente impianto elettrico sottotraccia ed un impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa. Non è stata comunque reperita alcuna certificazione impiantistica. L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, Via Livornese n.101, nel foglio di mappa n.12, particella n.73, subalterno n.300, categoria A/3, classe n.2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale di € 426,08

Prezzo a base d'asta: € 110.500,00

Ritengo con ciò di avere risposto ai quesiti della presente consulenza tecnica, porgo i miei ossequi.

Con Osservanza,
Firenze, il 07 febbraio 2024.

Il Perito Stimatore
Geom. Duccio Lami

A circular professional stamp is visible behind the signature. The stamp contains the text "COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE" and the number "47861". The signature "Duccio Lami" is written in black ink over the stamp.

Allegati:

- "A" - Nomina, corrispondenza, verbale sopralluogo;
- "B" - Documentazione catastale;
- "C" - Documentazione di rilievo;
- "D" - Documentazione fotografica;
- "E" - Documentazione ipotecaria;
- "F" - Atto Compravendita.