

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Registro Generale Esecuzioni n.258/2021

Giudice Delegato delle Esecuzioni

Dott.ssa Giovanna Mazza

Procedente : ,

Esecutato : (

Consulente Tecnico Nominato : Geom. Duccio Lami

PERIZIA DI STIMA

Studio Tecnico Il Magnifico

Geom. DUCCIO LAMI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n.8210

Via Lorenzo Il Magnifico n.69, 50129 Firenze – Tel. e fax 055.427473

Email: duccio.lami@gmail.com – PEC: duccio.lami@geopec.it



RELAZIONE DEL C.T.U.

All'udienza del 15.03.2022 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'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 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 proprietà; 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

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti contenuti in atti, ha provveduto per i beni oggetto di pignoramento di cui sono causa:

- ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la necessaria documentazione catastale (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "B");
- ad eseguire opportuno sopralluogo 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 Bisenzio, per la conformità urbanistica in relazione alle verifiche di cui alle Leggi 47/85 e 724/94 e s.m.;

Previo avviso scritto inviato al esecutato e al legale del precedente, con lettera raccomandata del 30.08.2022, il sottoscritto C.T.U. in data 02.09.2022 alla presenza dal _____ che ha permesso l'accesso e del custode nominato _____ della società ISVEG srl), ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliare in questione, eseguendo rilievi, misurazioni, accertamenti e la documentazione fotografica dei luoghi.

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 Campi Bisenzio, località San Piero a Ponti, Via San Paolo n.76, nel foglio di mappa n.33 nelle particelle n.115 e n.116, subalterno n.4, categoria A/4, classe n.1, consistenza 4 vani, rendita catastale di €.159,07; i dati derivano dalla presentazione all'Agenzia del Territorio di Firenze della denuncia di variazione per frazionamento n.33034 del 17.02.1993.

1.2.) Confini

L'unità risulta confinante con Via San Paolo, altre proprietà laterali, salvo se altri.

1.3.) Corrispondenza Pignoramento

Dalle verifiche effettuate la descrizione catastale indicata nel pignoramento risulta conforme all'attuale descrizione del bene.

02.) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento, Registro Generale n. _____, Registro Particolare n.: _____ del 13.09.2021 (allegato "F").

03.) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

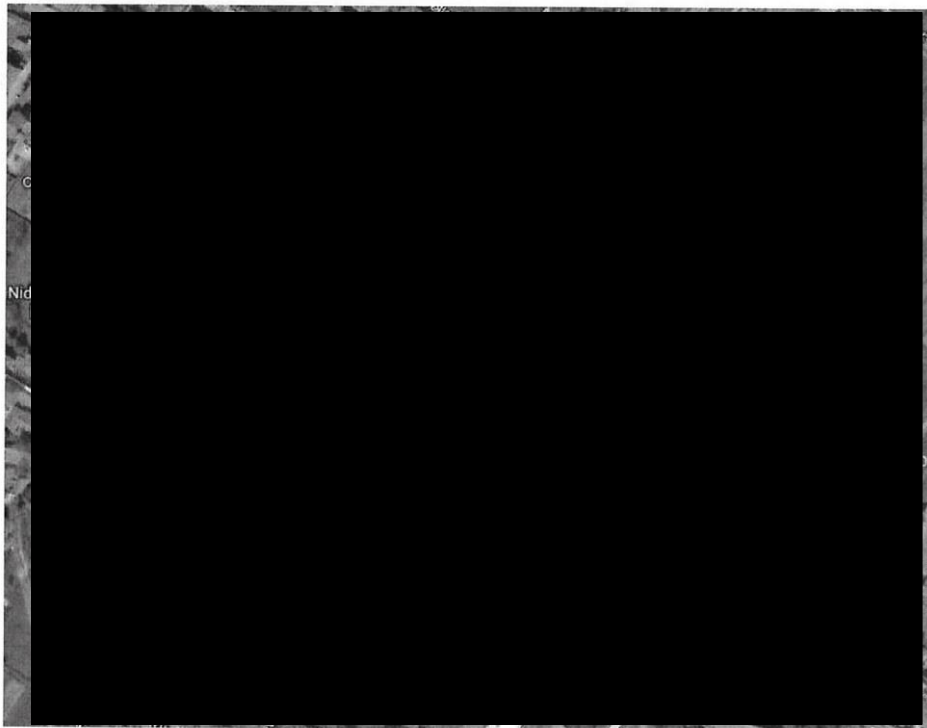
Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, e dalla "Certificazione Notarile sostitutiva dei Certificati Storico-

Ipotecari Ventennali" il bene pignorato risulta di proprietà della .

^ per essere agli stessi pervenuti:

- rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno in regime di comunione dei beni, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio del 24.12.2001 rep.n. acc.n. trascritta a Firenze il 31.02.2002 al n. registrato a Firenze il 14.01.2002 al n. serie 1V, dove i sig.ri cedevano la loro quota che complessivamente componeva l'intero.
- ai sig.ri l'unità immobiliare era pervenuta in data ultra ventennale, precisamente per Successione della deceduta a Firenze il 19.12.1995, con regolare Denuncia di Successione registrata a Firenze il 27.11.1996 al n.89 volume n.3306.

LOCALIZZAZIONE DALLA MAPPA SATELLITARE



04.) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'unità immobiliare TERRE-TETTO, che compone il lotto oggetto di pignoramento, si trova nel Comune di Campi Bisenzio, località San Piero a Ponti, Via San Paolo n.76.

Il terra-tetto, da cui si diparte l'unità, 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.).

Caratteristiche del bene

LOTTO UNICO)

Trattasi di un classico terra-tetto elevato su due piani fuori terra, libero su due lati, quello del fronte strada che concede accesso diretto dalla pubblica Via e quello tergale.

Direttamente dalla strada si diparte un piccolo disimpegno esterno ma coperto, lo stesso concede l'accesso alle due unità che compongono il terra-tetto.

L'unità, che si sviluppa al solo piano terreno, risulta composta da un ingresso/disimpegno che concede l'accesso ad una prima camera lato strada, un ripostiglio sotto-scala, l'unico bagno con aspirazione forzata ed il soggiorno con angolo cottura dal quale poi si accede all'altra camera con affaccio tergale e al resede tergale.

Il resede risulta parzialmente coperto in prossimità delle aperture da una tettoia con struttura in legno e copertura in laterizio, nella parte più tergale del giardino risulta presente un casottino in legno per ricovero attrezzi di circa 4 mq. Si precisa, che nella parte finale tergale del resede, in prossimità del



confine di proprietà, risulta esistente un cancellino che permette l'accesso all'unità stessa da altra proprietà non meglio definita.

Detta apparente servitù di passo, della quale non si è potuto verificarne esattamente la sua completezza, non risulta citata ne quantomeno iscritta in alcun atto, pertanto si può dire si tratti di servitù di fatto ma non di servitù di diritto.

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 2,20 ml.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera ma in pessimo stato di conservazione, con vistose macchie di umido ricorrenti in tutti gli ambienti.

La dotazione impiantistica è completa ma di non verificata funzionalità. Sono presenti impianto elettrico sia sottotraccia che a vista.

E' presente sia un impianto di riscaldamento con corpi in ghisa che un stufa a legna posizionata nel locale soggiorno.

Non è stata comunque reperita alcuna certificazione impiantistica.

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in scarse condizioni di manutenzione interne, ed in considerazione del suo utilizzo, ma soprattutto del fatto che si tratta di una unità immobiliare comunque ristrutturata completamente negli anni '90, lo stato di manutenzione dovrebbe presentarsi sicuramente in condizioni migliori di quelle attualmente constatate.



Secondo le rilevazioni effettuate sul posto la superficie calpestabile del bene risultano la seguenti:

Calcolo della superficie calpestabile		
Destinazione	u.m.	Superficie
A) Superfici principali		
Ingresso/disimpegno	mq.	6,90
Camera lato strada	mq.	15,45
Soggiorno (zona cottura)	mq.	22,00
Camera lato tergale	mq.	9,60
Bagno	mq.	5,15
Ripostiglio	mq.	1,60
Sommano A)	mq.	60,70
B) Superfici di ornamento		
Tettoia	mq.	14,95
Casottino legno	mq.	3,80
Sommano B)	mq.	18,75
C) Superfici scoperte		
Giardino (compreso marciapiedi)	mq.	51,75
TOTALE A) + B) + C)	mq.	131,70

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata planimetria quotata in scala 1:100 _ Cfr. Allegato '4'.

05.) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato dall'esecutata, dal marito e dalle due figlie maggiorenni, 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 FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, allegata alla presente memoria sotto lettera "E", e quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, non risultano 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. 1 - Reg. Gen. n. 1 del 09.01.2002

A favore : 1

Contro :

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

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca per totale 1

2. Reg. Part. n. 1 - Reg. Gen. n. 1 del 09.03.2005

A favore : 1

Contro : 1

Risultante da: Ipoteca legale (art.77 DPR 602/73 modificato D.Lgs 46/99 e D.Lgs 193/01);

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca per totale €.

3. Reg. Part. n. Reg. Gen. n. del 28.11.2005

A favore : ;

Contro :

Risultante da: Ipoteca legale (art.77 DPR 602/73 modificato D.Lgs 46/99 e D.Lgs 193/01);

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca per totale €.

Annotazione: **CANCELLAZIONE TOTALE**

4. Reg. Part. n. - Reg. Gen. n. del 24.07.2017

A favore : ;

Contro : ;

Risultante da: Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo;

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca per totale €.

5. Reg. Part. n. Reg. Gen. n. del 24.12.2021

A favore :

Contro :

Risultante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca volontaria, derivata da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca per totale €.

07.02.) TRASCRIZIONI CONTRO

1. Reg. Part. n. Reg. Gen. n. del 05.02.2018

A favore : ;

Contro : ;

Risultante da: Atto esecutivo, Verbale di Pignoramento Immobiliare;



Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

2. Reg. Part. n.° Reg. Gen. n.: del 13.09.2021

A favore :

Contro :

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 Campi Bisenzio ed alle informazioni acquisite, si ha che il fabbricato sia stato edificato in epoca successiva al 1967 e successivamente, per ristrutturazione completa, è stata presentata domanda di Concessione Edilizia per la quale il Comune di Campi Bisenzio ha rilasciato regolare Concessione n.2199 in data 05.01.1993.

In data 09.09.1992, per sanare alcune opere interne, era stata presentato articolo n.26 della legge n.47/85, per la quale è stata rilasciata regolare conformità in data 02.03.1993 al n.228.

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 nel soggiorno e nella camera lato tergale;
 - la realizzazione di una tettoia tergale della dimensione di circa 15 mq;
 - l'installazione di un casottino di legno in arredo da giardino della dimensione di circa 4 mq.
-

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 della stessa si indica quanto segue:

- le difformità constate sono tutte sanabili con una pratica di Accertamento di Conformità Edilizia, con un costo da corrispondere a titolo di oblazione al Comune di Campi Bisenzio approssimato in € 4.000,00 ed un onere tecnico di circa € 5.000,00.

Nonostante le piccole modifiche interne riscontrate, le difformità non sono tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuove planimetrie catastali, non comportando variazioni della rendita e pertanto le planimetrie attuali ed i dati catastali sopra indicati sono conformi allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

Potranno essere comunque regolarizzate mediante aggiornamento catastale della planimetria, con un costo presunto determinabile in €.600,00 comprensivo di onorari tecnici per istruzione pratica (IVA e CIPAG esclusa) e corresponsione di oneri di presentazione.

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 allegate 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), 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 (giardino) al 10%.

Calcolo della superficie convenzionale (SCV)			
Superfici commerciali (lorde)	mq.	Coeff.Rag g.	Superficie
Superfici principali	74,50	100%	74,50
Superfici di ornamento	19,25	25%	4,80
Superfici scoperte	51,75	10%	5,17
TOTALE SCV (approssimata)	mq.		84,47 (85,00)

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 congruagliata secondo i parametri riportati nel precedente punto 10.02, considerato la vendita in ambito giudiziario è il seguente: **Valore unitario medio / superficie = € / mq 1.550,00.**

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	-25,00%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultato coefficiente di adeguamento	-35,00%

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	85,00
Valore unitario medio	€/mq	1.600,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€	136.000,00

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	€	136.000,00
Coefficienti correttivi	%	-35,00%
VALORE VENDITA GIUDIZIARIA	€	88.400,00



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 un classico terra-tetto elevato su due piani fuori terra, libero su due lati, quello del fronte strada che concede accesso diretto dalla pubblica Via e quello tergale.

Direttamente dalla strada si diparte un piccolo disimpegno esterno ma coperto, lo stesso concede l'accesso alle due unità che compongono il terra-tetto. L'unità, che si sviluppa al solo piano terreno, risulta composta da un ingresso/disimpegno che concede l'accesso ad una prima camera lato strada, un ripostiglio sotto-scala, l'unico bagno con aspirazione forzata ed il soggiorno con angolo cottura dal quale poi si accede all'altra camera con affaccio tergale e al resede tergale. Il resede risulta parzialmente coperto in prossimità delle aperture da una tettoia con struttura in legno e copertura in laterizio, nella parte più tergale del giardino risulta presente un casottino in legno per ricovero attrezzi di circa 4 mq. Si precisa, che nella parte finale tergale del resede, in prossimità del confine di proprietà, risulta esistente un cancellino che permette l'accesso all'unità stessa da altra proprietà non meglio definita. Detta apparente servitù di passo, della quale non si è potuto verificarne esattamente la sua completezza, non risulta citata ne quantomeno iscritta in alcun atto, pertanto si può dire si tratti di servitù di fatto ma non di servitù di diritto.

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, località San Piero a Ponti, Via San Paolo n.76, nel foglio di mappa n.33 nelle particelle n.115 e n.116:

- subalterno n.4, categoria A/4, classe n.1, consistenza 4 vani, rendita catastale di €.159,07; i dati derivano dalla presentazione all'Agenzia del Territorio di Firenze della denuncia di variazione per frazionamento n.33034 del 17.02.1993.

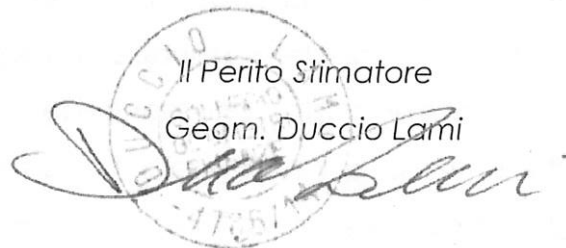
Prezzo a base d'asta: €. 88.400,00

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

Con Osservanza,

Firenze, 03 aprile 2023.

Il Perito Stimatore
Geom. Duccio Lami



Allegati:

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

