

SILVIA BERTELLOTTI

*Architetta*

VIA PISANA 72R - 50143 FIRENZE

SIL.BERTELLOTTI@GMAIL.COM SILVIA.BERTELLOTTI@PEC.ARCHITETTIFIRENZE.IT 335-6592612

ISCRIZIONE ALBO ORDINE ARCHITETTI DI FIRENZE — N° 6278

ISCRIZIONE ALBO CTU TRIBUNALE DI FIRENZE — N° 7410 — SEZ. ARCHITETTI

ISCRIZIONE ALBO PERITI TRIBUNALE DI FIRENZE — N° 416 — SEZ. ARCHITETTI

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

proc. n. 373/2019 R.G.

G.E. Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

promosso da FIDEURAM – INTESA SANPAOLO PRIVATE BANKING SPA

contro XXXXX XXXXX ed XXXXX XXXXX

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Firenze, 8 gennaio 2020

La presente relazione comprende un aggiornamento (effettuato in data 12/03/24) come disposto dall'ill.mo Giudice in data 15/01/2024: "ritenuto opportuno verificare, tramite ctu e deposito di perizia integrativa, quale sia il valore attuale del bene o, comunque, quali siano i costi che un aggiudicatario dovrà sostenere per la rimessione in pristino dell'immobile;

p.q.m.

dispone che entro 60 giorni il ctu depositi, previo sopralluogo, integrazione relativa allo stato attuale del bene e valore di stima dello stesso, con quantificazione dei costi che un aggiudicatario dovrà sostenere per la rimessione in pristino dell'immobile"

**nella presente relazione i paragrafi aggiornati sono stati indicati in rosso.**

Silvia Bertellotti Arch.



*Silvia Bertellotti*

Premesso che:

- La sottoscritta SILVIA BERTELLOTTI, Architetto, nata a Siena il 03/04/1974, e residente a Firenze, con studio in Via Pisana 72r, Firenze, iscritta all'albo degli Architetti di Firenze con n°6278, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze con n°7410 – veniva nominata Consulente Tecnico D'Ufficio per la Esecuzione Immobiliare in oggetto in data 24/10/2019;
- La scrivente in data 28/10/2019 ha inviato il Giuramento ed Accettazione dell'incarico.

*cfr. ALL 00 ACCETTAZIONE INCARICO 373/2019*

La scrivente, come da Quesito, ha provveduto (in estrema sintesi) a:

- effettuare visure catastali ed inviarle a ISVEG SRL
- concordare appuntamento per il sopralluogo con ISVEG SRL
- inviare raccomandata e pec per comunicazione data sopralluogo, con foglio notizie per gli esecutati
- effettuare sopralluogo suddetto e rilievi metrici, acquisizione di ulteriori informazioni (vedi verbale sopralluogo)
- effettuare ricerca, presso l'Agenzia delle Entrate, di eventuali contratti di locazione o comodati
- effettuare ricerca, presso il Comune di Campi Bisenzio, di pratiche edilizie e documentazione urbanistica
- acquisire copia dell'atto di provenienza (Archivio Notarile Firenze)
- aggiornare il certificato ipocatastale notarile

La scrivente ha concluso tutti gli accertamenti richiesti, le risultanze dei quali sono contenuti nei seguenti paragrafi della presente relazione.

Ciò premesso, la CTU presenta la seguente relazione tecnica di consulenza d'ufficio relativa all'immobile pignorato come risultati dagli atti di pratica.

Firenze, 8 gennaio 2020

**Silvia Bertellotti Arch.**



*Silvia Bertellotti*

## Indice generale

ATTIVITA' PRELIMINARI ORDINATE NEL QUESITO.....	5
1 DOCUMENTI DEPOSITATI ED ACQUISIZIONE PROVENIENZA.....	5
2 COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP.....	5
3 MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	5
4 CONSEGNA DEL FOGLIO NOTIZIE.....	6
5 ATTESA 60GG.....	6
6 EVENTUALE ALTRO PIGNORAMENTO.....	6
RISPOSTE AL QUESITO.....	7
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
1.1 DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
1.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DI TALI DATI CON I DATI CATASTALI.....	7
2 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
3 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	8
4 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.....	9
5 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	10
6 FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	11
7 FORMALITA', VINCOLI O ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	11
8 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	11
9 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, CATASTALE.....	12
9.1 STORIA URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	12
PERMESSO PER COSTRUZIONE DI OPERE EDILI - LICENZA N° 6787/1974 del 07/09/1974 .....	12
LICENZA PER LA COSTRUZIONE DI OPERE EDILI N° 7194/1976 del 10/04/1976.....	12
AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 119/1977 del 12/07/1977.....	12
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 1677 del 13/07/1995.....	12
AUTORIZZAZIONE N. 73 del 13/05/1994 .....	13
9.2 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.....	13
9.3 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	13
9.4 DIFFORMITA' EDILIZIE E URBANISTICHE.....	13
9.5 DIFFORMITA' CATASTALI.....	14
9.6 VERIFICA POSSIBILITA' DI SANATORIA e RELATIVI COSTI .....	14
10 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	14
CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI, ED APPETIBILITA' SUL MERCATO.....	14
CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA.....	14
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	15
11 PREZZO BASE D'ASTA.....	17
12 INDICARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO.....	17
13 CAPITOLO INTEGRATIVO: AGGIORNAMENTO AL 12/03/24.....	18

AGGIORNAMENTO (12-3-2024) DELLA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	19
AGGIORNAMENTO (12-3-2024) : VALORE A BASE D'ASTA .....	20
ALLEGATI.....	21
00 ACCETTAZIONE INCARICO.....	21
01 AVVISO DI SOPRALLUOGO.....	21
02 ATTO DI PROVENIENZA.....	21
03 VERBALE SOPRALLUOGO.....	21
04 VISURE URBANISTICHE.....	21
05 DOC CATASTALI.....	21
06 DOC LOCAZIONI / COMODATI .....	21
07 AGGIORNAMENTO IPOTECARIO CERTIFICAZIONE NOTARILE.....	21
08 RELAZIONE FOTOGRAFICA .....	21
09 ANAGRAFE .....	21
11 TAVOLE GRAFICHE.....	21

# ATTIVITA' PRELIMINARI ORDINATE NEL QUESITO

## 1 DOCUMENTI DEPOSITATI ED ACQUISIZIONE PROVENIENZA

Tra i documenti depositati ex art 567, Il co. CPC, è presente la dichiarazione notarile sostitutiva della Certificazione storica ipocatastale ventennale del Notaio Rosanna Montano del 06.09.2019 oltre alla Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare Reg. generale n. 35667, Reg. particolare n. 25657, Presentazione n. 9 del 06/09/2019.

**ALL.02 PROVENIENZA**

## 2 COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP

Al fine di espletare l'incarico ricevuto ed effettuare pertanto il necessario sopralluogo sull'immobile in oggetto, la scrivente ha contattato telefonicamente, il Custode dell'immobile ISVEG srl, concordando l'appuntamento per il sopralluogo per il giorno 8/11/19 ore 9:30.

La sottoscritta ha quindi inviato comunicazione scritta sia al debitore (agli indirizzi risultanti agli atti) che al creditore procedente, oltre che allo stesso ISVEG, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, insieme al foglio notizie per la parte eseguita, con invito ai debitori di consentire la visita dell'immobile.

Tale comunicazione è stata inviata ai debitori con raccomandata Nexive:

- N. XXXXX del 28/10/2019 a XXXXX XXXXX, con ricevuta del 07/11/2019
- N. XXXXX del 28/10/2019 a XXXXX XXXXX, non ritirata

Successivamente è stata inviata ai debitori un'ulteriore raccomandata Poste Italiane:

- N. XXXXX del 29/10/2019 a XXXXX XXXXX, con ricevuta del 31/10/2019
- N. XXXXX del 29/10/2019 a XXXXX XXXXX, con ricevuta del 31/10/2019

Con mail del 28/10/2019 – ore 19:32 è stata inviata a ISVEG srl copia delle planimetrie catastali e dell'avviso di sopralluogo.

L'avviso di sopralluogo è stato inviato via pec (Identificativo messaggio:

[opec292.20190918171436.22467.523.1.69@pec.aruba.it](mailto:opec292.20190918171436.22467.523.1.69@pec.aruba.it)) e ricevuta di consegna anche a:

- FIDEURAM, all'indirizzo pec: [direzionegenerale@pec.fideuram.it](mailto:direzionegenerale@pec.fideuram.it)
- Avv. Fabio Pellegrini all'indirizzo pec: [fabiopellegrini@ordineavvocatiroma.org](mailto:fabiopellegrini@ordineavvocatiroma.org)

**ALL 01 AVVISO DI SOPRALLUOGO**

## 3 MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

In data 08/11/2019, alle ore 9:30, la debitrice signora XXXXX XXXXX ha consentito l'accesso al compendio immobiliare pignorato, alla presenza del sig. XXXXX XXXXX (ISVEG) e dell'arch. XXXXX

XXXXX, ausiliario della CTU.

L'immobile risulta occupato dalla signora XXXXX insieme al marito sig. XXXXX XXXXX, senza ulteriori familiari o minori conviventi.

La signora XXXXX riferisce alla scrivente che il compendio immobiliare non è dotato di Amministratore di Condominio e che non ci sono contratti di affitto, neanche parziali.

La signora XXXXX dichiarava inoltre che:

- Il forno nella veranda è stato installato da loro (circa 1988);
- La pavimentazione esterna nel giardino è stata realizzata da loro;
- L'avv. XXXXX XXXXX segue i signori nella procedura;
- L'impianto elettrico e i termosifoni, i bagni, i pavimenti e parquet sono stati rifatti nel 1988 circa;
- Dei due pozzi esterni da loro realizzati solo uno è attivo;
- Sono presenti gli impianti di illuminazione di sicurezza, caldaia singola a metano del 2015 circa, climatizzatore estivo (solo nelle camere da letto), allarme antifurto, autoclave con serbatoio di accumulo acqua in comune con l'appartamento del piano primo (con relativa servitù di passo per l'accesso al locale tecnico esterno), antenna TV della singola unità immobiliare.

La scrivente ha quindi avviato le ulteriori operazioni di sopralluogo, consistenti in rilievi metrici e fotografici dell'appartamento e del box auto (cfr. verbale allegato).

Al fine di verificare la corrispondenza delle planimetrie con lo stato di fatto, la scrivente ha provveduto al rilievo metrico dell'intera unità immobiliare, e successiva restituzione grafica.

#### **ALL 03 VERBALE DI SOPRALLUOGO e VERBALE ISVEG**

#### **4 CONSEGNA DEL FOGLIO NOTIZIE**

Il Foglio notizie è stato consegnato ai signori esegutati tramite posta raccomandata, regolarmente ritirata come specificato al paragrafo 2.

#### **5 ATTESA 60GG**

A partire dal 08/11/2019, data del sopralluogo al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, sono state sospese le operazioni peritali fino al 7/1/2019 (60gg).

#### **6 EVENTUALE ALTRO PIGNORAMENTO**

Ad oggi non risulterebbe altro pignoramento; qualora si evidenziasse, la scrivente provvederebbe a comunicarlo al Giudice.

# RISPOSTE AL QUESITO

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### 1.1 DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento - Numero di repertorio 7023 del 02/07/2019, Nota di trascrizione R. gen. n. 35667, R. part. n. 25657 del 06/09/2019 (in atti) - i beni risultano identificati come:

*"Immobili in Campi Bisenzio:*

- 1) *Via G. Rossini 15 appartamento categoria A/2 di vani 10,5 censito al NCEU al foglio 13 n. 470 subalterno 2;*
- 2) *Via G. Rossini 11 locale uso autorimessa di mq. 18 censito al NCEU al foglio 13 n. 470 subalterno 3.*

*CFR: ATTO DI PIGNORAMENTO (IN ATTI)*

### 1.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DI TALI DATI CON I DATI CATASTALI

(paragrafo aggiornato il 12/03/2024)

CAMPI BIENZIO(FI) VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 11 Piano T	13	470	3	Cat.C/6	05	18 m <sup>2</sup>	Euro: 94,82		
CAMPI BIENZIO(FI) VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 11- 15 Piano T	13	470	600	Cat.A/3	04	11 vani	Euro: 852,15		

- La descrizione dei beni, come riportata nell'atto di pignoramento, pare corrispondere a quanto rilevato.
- I dati indicati nell'atto consentono l'identificazione univoca dei beni.
- **Le planimetrie delle unità immobiliari sono presenti al Catasto Fabbricati, depositate in data 10/07/2023, non corrispondono piu' allo stato attuale, in quanto in una camera sono stati realizzati dei tramezzi. Necessario presentare un nuovo docfa per il sub 3 (paragrafo aggiornato il 12/03/2024)**
- Se vi è conformità tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato: presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio l'immobile è CORRETTAMENTE INTESTATO ai

soggetti eseguiti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;

- La rappresentazione e l'identificazione catastali delle unità immobiliari non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate, né risultano immobili fisicamente contigui di diversa identificazione o proprietà;
- Non risulta quindi necessario procedere con frazionamenti o aggiornamenti.

**ALL 05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

## **2 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Dalla registrazione della Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare risulta: Atto del 02/07/2019, Numero di repertorio 7023/2019.

La registrazione della Nota è stata effettuata il 06/09/2019, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, al Registro Particolare n. 25657 Registro Generale n. 35667

**CFR: ALL.07 CERTIFICATO IPOTECARIO**

**CFR: RELAZIONE NOTARILE IN ATTI**

## **3 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

I beni sopra descritti sono pervenuti ai sigg. eseguiti per atto di compravendita (titolo ultraventennale) rogato dal Notaio Amerigo Sandrucci, notaio in Campi Bisenzio, il 18/3/1981, Repertorio n.118857 Fasc. n. 6716 Trascritto a Firenze il 24/3/1981, art. 5160 R.P..

I coniugi XXXXX e XXXXX acquistarono con il suddetto atto, in regime di **comunione legale**:

- porzione del fabbricato di nuova costruzione posto in Campi Bisenzio, via Gioacchino Rossini civ. n. 15, e precisamente porzione del quartiere ad uso di civile abitazione al piano terreno e del giardino, e precisamente quella distinta con colorazione perimetrale rossa nella planimetria allegata all'atto, composta di due sezioni - lettera A, non ancora censita al NCEU alla data della compravendita (presentata denuncia il 22/12/1979 n. 37661). Tale porzione era parte e insisteva su terreno distinto al Catasto Terreni con F. 13, p. 478 e porzione di p. 259
- porzione del fabbricato di nuova costruzione posto in Campi Bisenzio, via Gioacchino Rossini civ. n. 15, e precisamente porzione del quartiere ad uso di civile abitazione al piano terreno e del giardino, e precisamente quella distinta con colorazione perimetrale celeste nella planimetria allegata all'atto, composta di due sezioni - lettera A, non ancora censita al NCEU alla data della compravendita (presentata denuncia il 22/12/1979 n. 37667). Tale porzione era parte e insisteva su terreno distinto al Catasto Terreni con F. 13, p. 470.
- comproprietà pro quota di tutte le parti e servizi del fabbricato che sono comuni per legge e per consuetudine (...)

Come ulteriormente specificato nello stesso atto, la compravendita riguardava "intera porzione del

fabbricato posto in Campi Bisenzio, via Gioacchino Rossini 15: quartiere ad uso di civile abitazione, costituente l'intero piano terreno, di vani cinque oltre accessori, giardino laterale e tergale” (unione della porzione perimetrata in celeste con quella perimetrata in rosso nella planimetria allegata).

ALL 05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALL.02 PROVENIENZA

## 4 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare fa parte di una villetta bifamiliare realizzata nella seconda metà degli anni '70 ad opera dell'architetto Roberto Pecchioli (studio ZZIGGURAT).

Il fabbricato presenta 2 piani fuori terra in stile anni '70, con struttura in cemento armato e copertura a falde, decorato con fioriere e fasce in lamiera color marrone: attualmente presenta una colorazione verde e crema.

La facciata principale è sulla via Gioacchino Rossini, quelle laterali su resedi e giardini privati.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da appartamento, resede laterale e giardino tergale, e piccola autorimessa.

L'appartamento è dotato di accesso esclusivo dal civico 15 ;è composto da ampio salone con caminetto; dal quale si accede a destra a piccolo vano finestrato, disimpegno dal quale si accede a cucina e lavanderia; dalla cucina si accede alla veranda. Sulla sinistra, dal salone di ingresso, si accede, tramite gradini, al disimpegno della zona notte, composta da tre camere e due bagni finestrati. Nella veranda è presente un grande caminetto forno, in muratura.

Dal giardino si accede a vano caldaia, oltre che a vano autoclave (a detta della sig.ra Esecutata, a comune con l'appartamento soprastante) e unità esterne a/c.

Il giardino, in parte pavimentato, è dotato di due pozzi, di cui probabilmente solo uno funzionante (da dichiarazioni della Esecutata): non parrebbe risultare reperibile in atti alcuna documentazione inerente autorizzazioni riguardo a tali pozzi.

Al giardino si accede sia internamente dalla veranda dell'appartamento, che esternamente dalla via Gioacchino Rossini nc 11 tramite cancello carrabile automatico.

Internamente, i pavimenti ed i rivestimenti sono in parte in parquet, in parte in realizzati in piastrelle coeve alla costruzione; gli infissi interni ed esterni sono in legno e metallo; le finestre sono dotate di avvolgibili.

Per quanto riguarda gli impianti, pare che questi ultimi siano coevi alla costruzione o comunque vetusti e non dotati di conformità.

Nel dettaglio, l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia singola, collocata nel vano caldaia, e termosifoni.

E' inoltre presente un impianto di condizionamento estivo, impianto di allarme e luci di sicurezza, e cancello elettrico.

Non è stato verificato dalla scrivente l'effettivo funzionamento degli impianti: al momento del sopralluogo, l'impianto elettrico appariva funzionante.

In generale l'appartamento, sebbene con caratteristiche, impianti e finiture oramai vetusti, presenta un buono stato di manutenzione.

Il garage è costituito da una struttura leggera in metallo e pannelli prefabbricati.

## 5 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

La scrivente ha effettuato indagini presso l'Agenzia delle Entrate, nonché presso l'Anagrafe del Comune di Campi Bisenzio, e del Comune di Sesto Fiorentino, tramite pec.

(dati omessi nella relazione epurata)

Dall'atto di provenienza si evince che i coniugi XXXXX e XXXXX acquistarono i beni oggetto della presente in regime di **comunione legale**.

(..) successivamente i coniugi esecutati hanno scelto il regime di separazione dei beni. Sesto Fiorentino 22/8/2003”

In occasione del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dagli esecutati; in tale occasione la sig.ra esecutata ha dichiarato che ad oggi l'immobile non risulta locato, o oggetto di comodato, neanche parzialmente,

Da accertamento presso l'Agenzia delle Entrate, sono emersi i seguenti atti:

- atto di locazione n. 4929 del 1999 (il quale rimanda ad atto datato 28/12/1998 al 29801, il quale parrebbe non essere mai stato registrato, quindi irreperibile.) Da informazioni acquisite con la sig.ra Esecutata, tale atto parrebbe non riguardare l'immobile in oggetto.
- atto di comodato n. 100512 del 2004 con il quale veniva concesso a terzo, in comodato gratuito, porzione di detto immobile e precisamente il vano posto a sinistra entrando, preceduto da due gradini, adibito a camera da letto, oltre bagno (...). Da informazioni fornite alla scrivente dalla Esecutata, tale comodato parrebbe essere decaduto per decesso del beneficiario.

*ALL 09 – ANAGRAFE*

*ALL 06 AGENZIA DELLE ENTRATE - LOCAZIONI O COMODATI*

*ALL 03 VERBALE DI SOPRALLUOGO*

## 6 FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nell'atto di provenienza sono indicate:

- “limitazioni e servitu' sorte per destinazione del padre di famiglia e derivanti dalla vendita frazionata del fabbricato”.
- “Nell'esecuzione della costruzione del fabbricato (...) sono state rispettate le servitu' costituite con “atto di assegni a rogito Notaio Amerigo Sandrucci del 20/4/1966 trascritto a Firenze il 28/5/1966 volume 4799 n°756 ed il 17/6/1966 volume 4810 n. 8350”

- “I beni sono posti nel Comprensorio del consorzio di bonifica della Piana di Sesto F.no. “
- Da dichiarazioni della signora esecutata, l'impianto autoclave - ubicato in apposito ripostiglio con accesso dal resede – sarebbe a comune con l'unità immobiliare soprastante, la quale avrebbe un diritto di passo per tale motivo.

La scrivente ha provveduto all'aggiornamento della relazione notarile alla data del 20/12/2019 (cfr. allegati)

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non conosciute.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Non conosciute.

Atti di asservimento urbanistico: Non conosciute.

Altre limitazioni d'uso: Non conosciute.

**ALL 07 CERTIFICATO IPOTECARIO**

**ALL 02 ATTO DI PROVENIENZA**

**ALL 03 VERBALE DI SOPRALLUOGO**

## **7 FORMALITA', VINCOLI O ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- atto di comodato n. 100512 del 2004 con il quale veniva concesso a terzo, in comodato gratuito, porzione di detto immobile e precisamente il vano posto a sinistra entrando, preceduto da due gradini, adibito a camera da letto, oltre bagno (...). Da informazioni fornite alla scrivente dalla Esecutata, tale comodato parrebbe essere decaduto per decesso del beneficiario.

**ALL.06 DOC LOCAZIONI / COMODATI**

## **8 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Al momento del sopralluogo la sig.ra esecutata ha dichiarato che l'immobile non è amministrato da amministratore di condominio.

## **9 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, CATASTALE**

### **9.1 STORIA URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

In data 5/11/19 sono state esperite le indagini tecnico-urbanistiche presso il Comune di Campi Bisenzio a seguito di richiesta effettuata in data 28/10/2019

Dalla documentazione visionata presso l'archivio del Comune di Campi Bisenzio, il compendio immobiliare in oggetto risulta realizzato a seguito di:

#### **PERMESSO PER COSTRUZIONE DI OPERE EDILI - LICENZA N° 6787/1974 del 07/09/1974**

per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni.

Domanda presentata il 20/05/1974

Comunicazione di Inizio lavori del 27/08/1975

Previsto piano interrato

#### **LICENZA PER LA COSTRUZIONE DI OPERE EDILI N° 7194/1976 del 10/04/1976**

VARIANTE ALLA LICENZA N° 6787/1974

Domanda presentata il 24/03/1976.

Variante per spostamento dell'edificio di 3 m verso via Rossini

Eliminazione piano interrato

#### **AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N° 119/1977 del 12/07/1977**

ed autorizzazione del 9/11/1979

VARIANTI IN CORSO D'OPERA ALLA LICENZA N° 7194 del 10/04/1976

Domanda presentata il 22/01/1977, prot. 1529.

Variante per modifiche planimetriche interne e creazione di una terrazza aggettante sul lato ovest nella u.i al piano primo (non oggetto della presente)

#### **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 1677 del 13/07/1995**

PRATICA N. 836/86

Domanda presentata il 07/03/1986 – prot. n. 6849 per:

- ampliamento di civile abitazione per tot. 16,65 mq e 53,28 mc per realizzazione di veranda – Mod. A/1 (lavori ultimati nel 1980);
- realizzazione di box auto nel resede di 18,48 mq e 45,28 mc - Mod. A/2 (lavori ultimati nel 1981);
- opere non valutabili in termini di superficie e volume: modifiche prospettiche e variazioni interne – Mod. C (lavori ultimati nel 1982)
- opere interne art. 48: demolizione tramezzo nel bagno per realizzazione di due porte; demolizione di divisorio per armadio a muro; demolizione tramezzo sottoscala; realizzazione tramezzo con porta sottoscala; chiusura di una porta del ripostiglio.

#### **AUTORIZZAZIONE N. 73 del 13/05/1994**

per sistemazioni esterne - sostituzione di recinzione

Domanda presentata il 02/05/1994 prot. 19281

**ALL 04A RICHIESTA VISURE PRATICHE EDILIZIE**

**ALL 04B PRATICHE EDILIZIE**

**ALL.10 SCHEMA TAVOLE IN ATTI**

#### **9.2 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

- **PERMESSO DI ABITABILITA'**, relativo alla Concessione n. 7194 del 10/04/1976; domanda presentata il 01/12/1979 - prot. 24068.  
Rilasciato in data 8/1/1980.

### **9.3 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile NON è dotato di APE.

### **9.4 DIFFORMITA' EDILIZIE E URBANISTICHE**

- La planimetria dell'appartamento risulta sostanzialmente conforme con la tavola allegata al condono; tale tavola non riporta le altezze.
- Non è stata fornita alla scrivente alcuna documentazione o autorizzazione inerente I due pozzi rilevati in loco.
- SI RILEVA CHE ALCUNE OPERE, REALIZZATE IN DIFFORMITA' AI TITOLI RILASCIATI, RELATIVE A OPERE INTERNE, SONO STATE CORRETTAMENTE RAPPRESENTATE NELLE PLANIMETRIE DEL CONDONO, MA NON SONO STATE SEGNALATE COME OPERE OGGETTO DI CONDONO. (inoltre, al condono non è stato allegata rappresentazione grafica dello stato concessionato, ma il solo sovrapposto) – cfr allegato 10

**Aggiornamento 12-3-2024:** Si riscontra che nella camera da letto (ultima porta sulla sinistra nel corridoio della zona notte) sono state realizzate pareti in legno, con battiscopa, per delimitare una cabina armadio: la signora riferisce che tali tramezzature sarebbero state realizzate senza titolo).

### **9.5 DIFFORMITA' CATASTALI**

- La planimetria catastale riporta imprecisioni ed approssimazioni, ma sostanzialmente può essere ritenuta conforme.
- Si rileva che il giardino tergo viene indicato in planimetria come “Giardino a comune”, mentre nell'atto di provenienza risulta in proprietà esclusiva delle u.i in oggetto alla presente relazione. Si evince da elaborato planimetrico del 27/6/1986 che tale bene era stato considerato a comune tra appartamento e garage.

**Aggiornamento 12-3-2024:** Si riscontra che nella camera da letto (ultima porta sulla sinistra nel corridoio della zona notte) sono state realizzate pareti in legno, con battiscopa, per delimitare una cabina armadio: tali tramezzature NON SONO RAPPRESENTATE IN PLANIMETRIA CATASTALE. Si rende necessario un ulteriore aggiornamento della planimetria, tramite la presentazione di ulteriore pratica DOCFA. (del costo di euro 400 oltre spese vive 50euro ed accessori di legge)

### **9.6 VERIFICA POSSIBILITA' DI SANATORIA e RELATIVI COSTI**

Per la regolarizzazione di quanto sopra, comprensivo della chiusura e riempimento dei pozzi – qualora realizzati senza titolo – si ipotizza un costo di circa euro 10000. (stima di larga massima)

## **10 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI, ED APPETIBILITA' SUL MERCATO**

Nel determinare il piu' probabile valore di mercato, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, quale più probabile valore di mercato, si è provveduto:

- alla individuazione (qualitativa, quantitativa) delle caratteristiche dei beni in oggetto alla presente relazione: stato degli impianti, stato di conservazione, esposizione, natura e qualità degli accessori, etc.
- all'acquisizione di dati parametrici da varie fonti attendibili (OMI – Agenzia delle Entrate; osservatorio CAASA.IT; Borsino Immobiliare; quotazioni mercato-immobiliare.info)
- alla ricerca di un cospicuo numero di beni omogenei, per tipologia, dimensioni, natura, qualità degli accessori, presenti sul mercato nella zona: si è effettuato il confronto anche con beni omogenei di simile metratura, con caratteristiche simili al bene in oggetto

Tutte le considerazioni precedentemente esposte, insieme all'applicazione di adeguati coefficienti correttivi che tengono conto anche dell'epoca di realizzazione, della qualità, dello stato del bene, della destinazione d'uso e della sua regolarità urbanistica, portano ad esprimere la seguente valutazione.

Si è tenuto altresì conto di quanto evidenziato nella presente relazione, tra cui la vetustà degli impianti, lo stato di manutenzione etc.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA**

- APPARTAMENTO 165 MQ LORDI
- VERANDA 17MQ
- VANI TECNICI ESTERNI : CENTRALE TERMICA 4,20mq lordi; (autoclave ecc) circa 4mq lordi
- garage 18,5 mq
- fioriere, resede di accesso: 6,41mq
- giardino 310mq circa (misure calcolate dalla planimetria catastale) da cui sottrarre box auto 18,5mq= 290 mq circa
- disimpegno esterno di accesso 1,70mq circa (misure calcolate dalla planimetria catastale)
- fioriere ed altri spazi esterni 3,5+4,3+3,4=11 mq circa (misure calcolate dalla planimetria catastale)

	mq	coefficiente	mq "R"
APPARTAMENTO	165	1	165
VERANDA	17	0,5	8,5
VANI TECNICI	8,2	0,3	2,46
RESEDE	165	0,1	16,5
RESEDE			6,4
RESEDE (290-165)	125	0,02	2,5
DISIMPEGNI ESTERNI E FIORIERE	13	0,02	0,26
GARAGE	18,5	0,5	9,25
<b>TOTALE mq "R"</b>			<b>210,87</b>

### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (valutazione al 8/1/2020).**

L'APPARTAMENTO di complessivi 210 mq RAGGUAGLIATI (netto calpestabile circa 140 mq oltre veranda, vani tecnici e accessori)

Le quotazioni OMI (i dati piu' recenti sono del primo semestre 2019) in zona CAMPI CENTRALE – CAPOLUOGO (ZONA B1, MICROZONA 1) per abitazioni civili variano da 2000 a 2250 €/mq; per ville e villini , in stato conservativo normale, variano da 2200 a 3000 €/mq

Immobiliare.it riferisce: A Novembre 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.438 al metro quadro, con un aumento del 1,21% rispetto a Novembre 2018 (2.409 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Campi Bisenzio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2014, con un valore di € 2.567 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.363 al metro quadro.<sup>1</sup>

Mercato.immobiliare.info precisa che: "Campi Bisenzio, con una popolazione di 42.929 abitanti, è un comune della città metropolitana di Firenze. Dista circa 11 Km da Firenze.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: San Donnino, San Piero a Ponti, Capalle, Sant'Angelo a Lecore, San Giorgio a Colonica, Limite, San Cresci, Il Rosi. (...) Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella città e nel 60% dei casi è compreso tra 1.700 €/m<sup>2</sup> e 2.850 €/m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Per quanto riguarda le bifamiliari: "Prezzo medio bifamiliari al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Campi Bisenzio presenti su Caasa, aggiornato giovedì 5 dicembre 2019: 2.600 €/m<sup>2</sup>."<sup>3</sup>

Quotazioni case semi indipendenti: "Prezzo medio case semindipendenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Campi Bisenzio presenti su Caasa, aggiornato giovedì 5 dicembre 2019: 2.350 €/m<sup>2</sup>.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 9,3 €/m<sup>2</sup> mese."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/campi-bisenzio/>

<sup>2</sup> <https://www.mercato-immobiliare.info/toscana/firenze/campi-bisenzio.html>

<sup>3</sup> <https://www.mercato-immobiliare.info/toscana/firenze/campi-bisenzio/quotazione-bifamiliare.html>

<sup>4</sup> <https://www.mercato-immobiliare.info/toscana/firenze/campi-bisenzio/quotazione-casa->

Il Borsino Immobiliare riporta le seguenti quotazioni (per Campi Bisenzio Centro):

- abitazioni civili: da 1986 €/m<sup>2</sup> a 2364€/m<sup>2</sup>
- ville e villini: da 2270€/m<sup>2</sup> a 3121€/m<sup>2</sup>

Per il box, Geopoi (OMI) indica valori da 1100 €/m<sup>2</sup> a 1600 €/m<sup>2</sup>

#### CONSIDERAZIONI A FAVORE:

- metratura appetibile sul mercato
- zona centrale: tutti i principali servizi sono raggiungibili a piedi (comune, asl, poste, supermercato, scuole etc)
- luminoso, e in buono stato di manutenzione
- dotato di abitabilità coeva alla costruzione.
- termosingolo
- posto auto esclusivo
- giardino ed accessori (ripostigli)
- esterni (facciate etc) in buono stato di conservazione

#### CONSIDERAZIONI A SFAVORE:

- non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti
- impianti obsoleti
- autoclave a comune con l'appartamento soprastante
- zona trafficata e rumorosa

si ritiene pertanto che **la stima del piu' probabile valore di mercato sia 420000 €, comprensivo del box auto. (2000€/mq) (valutazione al 8/1/2020)**

## **11 PREZZO BASE D'ASTA (valutazione al 8/1/2020)**

Il prezzo a base d'asta è stato valutato tenendo conto dei meccanismi d'asta, tra cui modalità e tempistiche di pagamento, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene; nonché l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzosa o onerosa;

Si precisa che, qualora l'immobile od il compendio risultasse occupato con contratto di locazione da me non reperito, il prezzo a base d'asta subirebbe una decurtazione ulteriore del 10%

Per le considerazioni sopra elencate, si ritiene che il piu' probabile valore a base d'asta sia 380000 € (valutazione al 8/1/2020)

## **12 INDICARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO**

Si ritiene che il bene sia appetibile sul mercato.

[semindipendente.html](#)

## 13 CAPITOLO INTEGRATIVO: AGGIORNAMENTO AL 12/03/24

In data 15/01/2024, a seguito dell'alluvione di Campi Bisenzio, ed al successivo sopralluogo dell'incaricato ISVEG, l'ill.mo Giudice disponeva: "ritenuto opportuno verificare, tramite ctu e deposito di perizia integrativa, quale sia il valore attuale del bene o, comunque, quali siano i costi che un aggiudicatario dovrà sostenere per la rimessione in pristino dell'immobile;

p.q.m.

dispone che entro 60 giorni il ctu depositi, previo sopralluogo, integrazione relativa allo stato attuale del bene e valore di stima dello stesso, con quantificazione dei costi che un aggiudicatario dovrà sostenere per la rimessione in pristino dell'immobile"

La scrivente provvedeva immediatamente a contattare l'Esecutata per telefono, che dava disponibilità per un sopralluogo per il giorno 29/2/2024

In occasione del sopralluogo la scrivente riscontrava i danni causati dall'allagamento dell'appartamento, ubicato al piano terra.

L'Esecutata riferiva:

- che l'impianto elettrico era stato danneggiato, e che erano stati sostituiti i fusibili; al momento del sopralluogo, l'impianto risultava funzionante;
- che la porzione di impianto relativa al cancello elettrico ed all'autoclave era stato danneggiato e pertanto non funzionante.
- che porzione dell'adduzione idrica era stata danneggiata, e che era stato necessario effettuare collegamenti "volanti" per la cucina (si vede una tubazione esterna, appoggiata sul marciapiede)

Inoltre la scrivente constatava:

- il parquet della zona giorno risulta distaccato, sollevato, per tutta la sua estensione
- i battiscopa in legno risultano danneggiati
- gli intonaci sono danneggiati in tutto l'appartamento, anche nella zona notte ubicata a quota superiore, e nella veranda
- gli infissi sono in parte rigonfiati

Oltre a questo, si riscontra che nella camera da letto (ultima porta sulla sinistra nel corridoio della zona notte) sono state realizzate pareti in legno, con battiscopa, per delimitare una cabina armadio: la signora riferisce che tali tramezzature sarebbero state realizzate senza titolo).

Si ipotizza un intervento di ripristino consistente in:

- allestimento e preparazione, comprensivo di spostamento mobili
- rimozione parquet salone, zoccolino battiscopa in legno, ed intonaci ammalorati (e tramezzi della camera da letto)
- noleggio (per almeno 7 giorni) di due deumidificatori (uno per la zona giorno ed uno per la zona notte) – da operare con termosifone acceso (con almeno 20 gradi di temperatura interna all'appartamento)
- rifacimento intonaci a calce
- tinteggiatura (previa preparazione) con tinta a calce (pareti e soffitti) previa prima mano con latte di calce sulle pareti
- restauro parquet zona notte: stuccatura, levigatura e verniciatura
- rifacimento parquet salone
- ripristini elettrici (impossibili da valutare senza un sopralluogo di elettricista, ed emissione del relativo preventivo)
- verifica (da parte di idraulico) della tubazione provvisoria di adduzione idrica, ed eventuale sistemazione (impossibile da valutare senza intervento di idraulico)
- rimozione fango giardino e pulizia sommaria esterna

Si è conteggiato anche un importo del 10% per imprevisti ed eventuali

totale opere: euro 35000 oltre accessori di legge

Alcuni prezzi sono stati ottenuti dal Bollettino Ingegneri numero 4 2023 (l'ultimo relativo a prezzo di opere compiute); altri sono stati chiesti a professionisti del settore (da verificare a seguito di sopralluogo dei medesimi) come ad esempio i prezzi indicativi al mq per le lavorazioni del parquet (ditta Mr Wood); ed i prezzi per il nolo dei deumidificatori (preventivo ditta NOLO CLIMAT).

SI NOTA CHE LE SUDDETTE VALUTAZIONI SONO STATE EFFETTUATE A SEGUITO DELLA VISIONE DELL'APPARTAMENTO NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO, AVVENUTO CON L'APPARTAMENTO AMMOBILIATO ED OCCUPATO, QUINDI SENZA LA POSSIBILITA' DI EFFETTUARE SAGGI O APPROFONDIMENTI CON L'AUSILIO DI ARTIGIANI.

Si riporta in allegato il computo metrico di dettaglio.

### **AGGIORNAMENTO (12-3-2024) DELLA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La scrivente non ha provveduto ad effettuare una stima ex novo del piu' probabile valore del mercato dell'immobile, ma ad aggiornare la stima effettuata analizzando l'andamento del mercato

immobiliare dal 2020 al 2024:

si rileva che negli ultimi anni, le quotazioni OMI (utilizzate nella presente stima solo al fine di calcolare l'incremento o decremento percentuale di valore) riportano un aumento dei prezzi unitari del 4%:

	min	max	media	incremento
<b>2020</b>	<b>1950</b>	<b>2250</b>	<b>2100</b>	
<b>2023</b>	<b>2000</b>	<b>2350</b>	<b>2175</b>	1,04%

Il più probabile valore di mercato sarebbe quindi:  $420000 * 1,04 = 432000$  euro

da cui sottrarre i costi stimati (42700 iva inclusa): euro 389000

(euro/mq 1854)

**AGGIORNAMENTO (12-3-2024) : VALORE A BASE D'ASTA**

Con i valori aggiornati come sopra indicato, si stima il valore a base d'asta in euro 350000

Firenze, 12/03/24

Silvia Bertellotti Architetto

## ALLEGATI

- 00 ACCETTAZIONE INCARICO
- 01 AVVISO DI SOPRALLUOGO
- 02 ATTO DI PROVENIENZA
- 03 VERBALE SOPRALLUOGO
- 04 VISURE URBANISTICHE
- 05 DOC CATASTALI
- 06 DOC LOCAZIONI / COMODATI
- 07 AGGIORNAMENTO IPOTECARIO CERTIFICAZIONE NOTARILE
- 08 RELAZIONE FOTOGRAFICA
- 09 ANAGRAFE
- 10 SCHEMI ELABORATI GRAFICI IN ATTI
- 11 TAVOLE GRAFICHE
- 12 VERBALE SOPRALLUOGO 29-2-2024 (AGGIORNAMENTO 12/03/24)**
- 13 DATI OMI PER AGGIORNAMENTO STIMA (AGGIORNAMENTO 12/03/24)**
- 14 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEI RIPRISTINI (AGGIORNAMENTO 12/03/24)**
- 15 FOTO DANNEGGIAMENTO (AGGIORNAMENTO 12/03/24)**