

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rg. 277/2020

Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Pasqualina Principale

PERIZIA DI STIMA
(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

INDICE

ESPERTO NOMINATO.....	2
RELAZIONE.....	2
1.0) IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	2
> LOTTO UNICO – composto da appartamento per civile abitazione al piano terreno e locale pluriuso/magazzino al piano seminterrato, con parti a comune, posto in loc. Sandetole, Comune di Dicomano (FI).	2
2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	8
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI.....	9
5) STATO DEL POSSESSO.....	18
6) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
7) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA.....	19
8) IDENTIFICAZIONE DI SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	24
9) CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE.....	24
10) DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	27
11) DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE.....	39
12) PRECISAZIONI IN BASE ALL'APPETIBILITÀ DEL BENE.....	40
ELENCO ALLEGATI:.....	41



ESPERTO NOMINATO

Dott. Franco Pagani, con studio in Scandicci (FI), Via Pisana 200/A-B, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3423/12, e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4162, Certificato Elti n. 05/Re.00 in conformità alla norma UNI 11558:2014 in qualità di “*Valutatore Immobiliare*”, come da verbale di incarico conferito il 08/07/2021 dal G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale.

RELAZIONE

1.0) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione sono identificati come segue:

- **LOTTO UNICO – composto da appartamento per civile abitazione al piano terreno e locale pluriuso/magazzino al piano seminterrato, con parti a comune, posto in loc. Sandetole, Comune di Dicomano (FI).**

Trattasi di:

- **un appartamento per civile abitazione**, situato nel Comune di Dicomano (FI) Frazione Sandetole (spesso identificato anche come Contea), Via Provinciale 1, piano terreno, identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano¹:

- Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 11, Categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 120 mq, rendita €. 298,25;

¹ (Cfr. All. “A1” visura catasto fabbricati Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, part. 248, sub. 11)



- **locale pluriuso/magazzino (garage per il catasto Fabbricati)**, situato nel Comune di Dicomano (FI) Frazione Contea, Via Provinciale 1, piano seminterrato, identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano²:

- Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 14, Categoria C/6, classe 5, consistenza 45 mq., superficie catastale totale 66 mq., rendita €. 97,61;

- **oltre parti a comune (BCNC)**, identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano³:

- Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 506, piano T, via Provinciale 1, bene comune non censibile, disimpegno comune ai sub. 11 e 511;
- Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 507, piano T-1, via Provinciale 1, bene comune non censibile, vano scala e disimpegno comune ai sub. 13 e 511;
- Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 508, piano S1-T, via Provinciale 1, bene comune non censibile, vano scala e disimpegno comune ai sub. 13, 14, 511, 512 e 513;
- Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 509, piano T, via Provinciale 1, bene comune non censibile, resede a comune ai sub. 11, 13, 14, 511, 512 e 513;
- Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 510, piano S1, via Provinciale 1, bene comune non censibile, resede a comune ai sub. 13, 14, 511 e 513;

I beni di cui sopra risultano intestati a:

- [REDACTED] nata [REDACTED], per

² (Cfr. All. "A2" visura catasto fabbricati Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, part. 248, sub. 14)

³ (Cfr. All. "A3" elaborato planimetrico Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, part. 248 e elenco subalterni Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, part. 248)



usufrutto per 1/1;

o

[REDACTED], nuda proprietà per 1/1;

o Gli attuali dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nel pignoramento e lo identificano in maniera univoca;

o Gli esecutati NON risultano corrispondere con gli intestatari catastali;

o Confini: parti comuni, resede a comune fronte strada, altra proprietà, resede a comune tergaie, altra proprietà, salvo se altri;

o Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio - catasto fabbricati del Comune di Dicomano sono depositate le planimetrie catastali⁴ dei beni: le unità immobiliari risultano corrispondere sostanzialmente all'effettivo stato dei luoghi.

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Atto Giudiziario del 17/07/2014 TRASCRIZIONE del 19/09/2014 - Registro Particolare 20836 Registro Generale 27801, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 11094/2014 del 17/07/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di: Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. sede Firenze (FI), C.F. 04385190485;

Contro: [REDACTED]

Gravante sui beni:

⁴ (Cfr. All. "B1" planimetria catastale, catasto fabbricati del Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, particella 248, sub. 11; Cfr. All. "B2" planimetria catastale, catasto fabbricati del Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, particella 248, sub. 14; Cfr. All. "C": Estratto di mappa catastale, Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, particella 248)



- Abitazione di tipo civile nel Comune di Dicomano (FI) Fraz. Contea - Via Provinciale n.c. 1, Foglio 60, particella 248, subalterno 11;

- Stalle, scuderie, rimesse autorimesse sito nel Comune di Dicomano (FI) - Via Provinciale n.c. 1, Foglio 60, particella 248, subalterno 14, consistenza 45 mq., piano S1;

Per la quota di 1/1 di nuda proprietà di [REDACTED] e per la quota di 1/1 di usufrutto [REDACTED]

Dalla relazione notarile allegata all'atto di esecuzione risulta:

Il bene pervenne all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] per la quota $\frac{3}{4}$ Nuda Proprietà in virtù di atto tra vivi

-verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni ai rogiti del Notaio

Tribunale di Firenze (FI), in data 31/07/2013 rep. n. 8688/2013 e trascritto il 21/03/2014

ai n.ri 8617/6604 da potere di [REDACTED]

N.B. In virtù di atto del Tribunale di Firenze (FI) in forza di sentenza del 06/12/2019 n.

rep. 3696/2019 annotato a margine il 18/06/2020 ai nn. 20750/2833 annotazione di

nullità, con il quale si dichiara la nullità del suddetto trasferimento della quota di $\frac{3}{4}$ di

nuda proprietà del [REDACTED] al coniuge [REDACTED] per separazione

consensuale.

Dalle ispezioni eseguite risulta:

- Atto giudiziario del 31/07/2013 numero di repertorio 8688/2013, pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, sede Firenze (FI), codice fiscale 80027830480, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/03/2014, Registro generale n. 8617, registro particolare n. 6604, presentazione n.1.



Atto tra vivi, verbale di separazione consensuale con assegnazione beni.

Richiedente: [REDACTED], Indirizzo: Dicomano, Frazione contea Via Provinciale 1.

- unità negoziale 1

○ Immobile 1 – Comune Dicomano (FI), catasto Fabbricati, Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 11, natura A/2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, Via Provinciale n.c. 1, piano T;

○ Immobile 2 – Comune Dicomano (FI), catasto Fabbricati, Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 14, natura C/6 - (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 45 mq., Via Provinciale n.c. 1, piano S1;

A favore:

○ Soggetto 1 – [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{3}{4}$;

Contro:

○ Soggetto 2 – [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{3}{4}$;

Annotazione presentata il 18/06/2020, Servizio di P.I. di Firenze, Registro particolare n. 2833, registro generale n. 20750, tipo di atto: 0720 – NULLITA'. Relative alla formalità: nota di trascrizione numero registro particolare 6604 del 21/03/2014⁵

Pertanto a seguito di detto atto, il pignoramento sopra relazionato, risulta sospeso.

⁵ (Cfr. All. "G" atto giudiziario del 31/07/2013 numero di repertorio 8688/2013, atto tra vivi, verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, trascritto a Firenze in data 21/03/2014 al registro generale n. 8617, registro particolare n. 6604, presentazione n. 1)



- Atto Giudiziario del 07/08/2020 numero di repertorio 4425/2020, ufficiale giudiziario di Firenze; codice fiscale 80016650485, sede Firenze (FI), Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/09/2020 registro generale n. 31343, registro particolare n. 21615, presentazione n. 19. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – richiedente Avv. Paolo Baracchino, Viale S. Lavagnini, 41 Firenze, per Intesa Sanpaolo S.p.a..

Gravante sui beni:

- unità negoziale 1

o Immobile 1 – Comune Dicomano (FI), catasto Fabbricati, Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 11, natura A/2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, località Contea - Via Provinciale n.c. 1;

o Immobile 2 – Comune Dicomano (FI), catasto Fabbricati, Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 14, natura C/6 - (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 45 mq., località Contea - Via Provinciale n.c. 1;

A favore:

- INTESA SANPAOLO SPA, Torino (TO), codice fiscale 00799960158, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

o Soggetto 1 – [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{3}{4}$;

o Soggetto 2 – [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda



proprietà per la quota ¼;

o Soggetto 3 – [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di usufrutto per la quota 1/1;

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto agli attuali intestatari con:

- Atto di divisione ai rogiti del notaio Giacobbe Loris in data 06/12/1991, repertorio n. 12922/8163 e trascritto a Firenze il 18/12/1991 ai numeri 36198/23044.

“Relativamente alla piena proprietà degli immobili in Comune di Dicomano (local. Contea) via Provinciale Casentinese, che i [REDACTED]

[REDACTED], si sono attribuiti come segue:

“Primo Lotto - Ai signori [REDACTED] indivisamente: quartiere di civile abitazione piano terreno a sinistra guardando la facciata, composto di vani quattro oltre cucina e accessori, fra cui garage al piano interrato e precisamente quello a sinistra guardando dalla via Provinciale: secondo la migliore designazione di cui alle planimetrie allegate al suddetto atto sotto lettere B e C; confinato condividenti, salvo se altri; accertato al nuovo catasto edilizio urbano partita 1001467 foglio 60 mappale 248 sub. Provvisorio A(quartiere) e D (garage)”⁶

- Atto di compravendita del 03/09/2001, agli atti del Notaio Gabriele Carresi, in Borgo San Lorenzo (FI), repertorio n. 211.438, fascicolo n. 15.832, trascritto presso l'Agenzia

⁶ (Cfr. All. “H” Trascrizione dell'atto da divisione ai rogiti del notaio Giacobbe Loris in data 06/12/1991, repertorio n. 12922/8163 e trascritto a Firenze il 18/12/1991 ai numeri 36198/23044; e Cfr. All. “A4” elaborato planimetrico del 29/03/1991, foglio di mappa 60, particella 248)



del Territorio di Firenze in data 07/09/2001 al numero 20798 del registro particolare⁷.

Con l'atto in rassegna:

- Il [REDACTED] vende alla [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto del seguente bene immobile: *appartamento per civile abitazione posto in Comune di Dicomano, fraz. Contea, via Provinciale n.1, al piano terreno, composto da quattro vani compresa la cucina oltre ingresso-disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazza tergestale, oltre a garage posto al piano seminterrato dell'edificio della superficie di mq. 46 circa.*

[REDACTED] vende la sua quota di $\frac{1}{2}$ ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] i quali, in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuno acquistano la nuda proprietà ed alla [REDACTED] la quale acquista la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del bene immobile meglio descritto al primo luogo.

Rientrano nella presente vendita le parti comuni dell'edificio come per legge.

4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, costituiscono un unico lotto e comprendono un appartamento a civile abitazione posto al piano terreno e locale pluriuso/magazzino posto al piano seminterrato.

I beni sono posti nel Comune di Dicomano, frazione Sandetole (in alcuni casi denominato Contea), più precisamente via Provinciale 1, con accesso da resede a comune prospiciente la pubblica Via.

Contesto (caratteristiche estrinseche):

⁷ (Cfr. All. "D" atto di compravendita del 03/09/2001, agli atti del Notaio Gabriele Carresi, in Borgo San Lorenzo (FI), repertorio n. 211.438, fascicolo n. 15.832, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 07/09/2001 al numero 20798 del registro particolare)



Il contesto in cui si colloca il compendio immobiliare è di una zona di campagna nella piccola frazione edificata di Sandetole (spesso identificata come Contea anche se detta frazione limitrofa appartiene altro comune), nell'area compresa tra il Fiume Sieve ed tracciato ferroviario di collegamento tra Pontassieve e Borgo San Lorenzo, ai margini del centro del Comune di Dicomano, da cui dista circa 3 km.

Al complesso immobiliare in esame si accede dalla Strada statale Stia-Londa, Via Provinciale, 1, molto prossima all'incrocio con la viabilità principale della SS 67.

Il bene dista da altre località di maggiore dimensione come segue: dal paese di Rufina circa 6,5 km., dal paese di Vicchio circa 11,5 km. e dalla cittadina di maggiori dimensioni della zona, e dunque da Pontassieve circa 15 km.

Localizzazione dei beni su veduta aerea (Google maps):



Le costruzioni della zona sono di piccole dimensioni, con tipologie prevalentemente a terratetto unifamiliari o di modeste dimensioni condominiali o, a comune, con parte dell'edificato di più remota costruzione misto zone (non sulla via principale, ma su viabilità secondarie), di più recente fabbricazione.



L'area in cui sono collocati i beni è servita sia da mezzi di trasporto pubblici su gomma, infatti, davanti all'immobile di interesse, è presente la fermata dell'Autolinea extraurbana; sia da trasporto pubblico su rotaia, con la stazione ferroviaria di Contea-Londa a circa 300 m. Quanto ai servizi di interesse pubblico, la frazione di Sandetole dispone di ampi spazi a parcheggio pubblico, piccoli esercizi commerciali, bar tabacchi, forno alimentari, sportello bancario, oltre a un luogo di culto (Parrocchia San Giovanni Battista a Contea) e un servizio scolastico primario (Scuola primaria G. Falcone) posto nella confinata frazione di Contea, mentre sono assenti la grande distribuzione commerciale, e altri uffici e servizi pubblici. Al tergo in area piuttosto vicina ai beni di interesse si trova un distributore di acqua pubblico.

Il fabbricato in esame è prossimo alla linea ferroviaria e la strada di accesso (Strada Provinciale) è intervallata da passaggio a livello incustodito con sbarre automatiche.

Caratteristiche intrinseche, in particolare, descrizione finitura e stato di manutenzione dei beni, porzioni esterne⁸:

Il fabbricato ha struttura in cemento armato con murature collaboranti, con piano terreno in muratura di pietrame listato e si erige su due piani fuori terra (terreno e primo), oltre seminterrato, con copertura costituita da tetto a doppia falda inclinata con scempiato a tavelle leggere e manto di tegole alla marsigliesi.

Le facciate in ordinario stato manutentivo sono intonacate a civile e tinteggiate in bianco, con piccola balza da terra in cemento.

Gli infissi sono principalmente in legno e vetro semplice con persiane sia in legno alla fiorentina con gelosia sia a rotolanti in pvc.

L'edificio, aperto su quattro lati, è perimetrato frontalmente e tergalmente da

⁸ (Cfr. All. "E" documentazione fotografica)



resede a comune, lateralmente sul lato sinistro guardando la facciata principale, da una rampa di accesso al seminterrato (finita in lastre di pietra in buone condizioni d'uso) di altra proprietà e lateralmente, sul lato destro, da stradello secondario di altra proprietà.

Il resede a comune sul fronte di accesso, è finito per metà in lastre di pietra e per metà in mattonelle di cotto, è perimetrato da muretto basso in cemento con cimasa in pietra e soprastante ringhiera in ferro e rete a maglia quadrata verniciata.

Al tergo la proprietà è delimitata da muro a retta di confine con altra proprietà posta a livello superiore.

L'ingresso all'abitazione è consentito da piccolo cancello in ferro verniciato che immette nel resede a comune, contraddistinto dal nc. 1 di via Provinciale e successivamente da portone in alluminio anodizzato e vetro da cui si dipartono due accessi che corrispondono alle due unità immobiliari poste al piano terreno.

Al resede a comune a livello più basso, e posto sul tergo del fabbricato si accede anche da cancello in ferro posto sulla pubblica via Provinciale in altra proprietà e precisamente quella alla sinistra del fabbricato oggetto di relazione guardando la facciata principale.

Caratteristiche intrinseche del fabbricato terra tetto per civile abitazione - interno⁹:

Quanto all'abitazione:

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante la porta a sinistra per chi accede al disimpegno a comune che distribuisce anche all'altra unità immobiliare posta sempre al piano terreno.

Dall'ingresso principale sulla quale si affacciano tutte le stanze dell'abitazione troviamo da sinistra verso destra: una camera matrimoniale finestrata con affaccio sul resede

⁹ (Cfr. All. "E" documentazione fotografica)



frontale; una camera di grandi dimensioni (che al momento del sopralluogo è divisa tramite pannellatura in legno con porta non legittima dal punto di vista urbanistico), in due più piccoli locali, il primo destinato disimpegno (residuo locale non finestrato) ed il secondo a camera con finestra con affaccio sul resede frontale; un ripostiglio non finestrato; una camera matrimoniale finestrata con affaccio sul resede tergaie; un locale bagno finestrato con affaccio sul tergo, ed infine la cucina abitabile con porta finestra di accesso al terrazzo prospiciente il resede tergaie. Le altezze dei locali pari a 2,97 metri sono costanti in tutta l'abitazione.

Quanto al locale pluriuso/magazzino:

L'accesso al locale pluriuso posto nel seminterrato dell'edificio può avvenire:

- dal resede tergaie collegato alla rampa carrabile, mediante portellone in ferro a due ante di accesso al bene;
- da collegamento con l'esterno dell'immobile tramite la porta posta sulla destra al piano terreno, ed esattamente quella collocata prima del portone di accesso alle unità immobiliari, da cui discesa la rampa di scale a comune che conduce a un disimpegno al piano seminterrato ove da questo, attraverso la servitù di passo sul disimpegno del subalterno 13, si trova la porta posta sulla sinistra di acceso al bene esclusivo.

Il locale pluriuso, è composto da un ampio vano di forma regolare e altezza costante pari a 2,58 metri, dotato di due finestre con affaccio sulla rampa di accesso esterna (sul lato destro per chi accede dalla rampa) e da un corridoio posto sulla sinistra (sempre per chi accede dal resede tergaie) di collegamento con il disimpegno a comune.

Al momento del sopralluogo il vano è risultato suddiviso tramite parete divisoria con porta (in alluminio e vetro con pannellature in legno) in due più piccoli locali. Tale parete non è legittima dal punto di vista urbanistico, pertanto dovrà essere rimossa e ripristinato



lo stato *quo ante*.

Per quanto attiene lo stato di conservazione e manutenzione l'immobile è risultato in mediocri condizioni manutentive, con finiture di qualità modesta e dotazioni impiantistiche non rinnovate recentemente e più precisamente:

- **per quanto attiene l'abitazione:**

- ingresso: Pavimento in monocottura quadrato con disegni geometrici e portoncino di ingresso in legno tamburato e doppia anta.

- camera 1 (prima stanza sulla sinistra da ingresso principale): Pavimentazione a parquet listelli 30 x 6 cm montato a correre sopra a pavimentazione esistente. Porta a battente in legno tamburato con doppia specchiatura. La finestra in legno con affaccio esterno su via Provinciale è dotata di inferriata sagomata anti-intrusione e rotolanti in pvc.

- camera 2 (seconda stanza sulla sinistra da ingresso principale): Pavimentazione in graniglia di marmo levigato. Porta a doppio battente in legno tamburato con specchiatura in vetro. La finestra in legno con affaccio esterno su via Provinciale è dotata di inferriata sagomata anti-intrusione e rotolanti in pvc. Nella zona vicino alla finestra è presente un piccolo cedimento del solaio.

- ripostiglio: Pavimento in piastrelle di graniglia. Porta in legno tamburato con doppia specchiatura.

- camera 3 (quarta stanza sulla destra da ingresso principale): Pavimentazione in graniglia di marmo levigato. Porta a battente in legno tamburato con doppia specchiatura e finestra con affaccio esterno a doppio infisso, interno in legno e vetro ed esterno in alluminio anodizzato e vetro, sistema di oscuramento a rotolante in pvc.

- bagno: Pavimento in piastrelle 15 x 15 cm in ceramica colore blu e rivestimento a



parete in piastrelle di ceramica bianca 10 x 10 cm ad altezza da terra variabile. Dotato di wc con cassetta esterna alta, bidet, lavabo e vasca in vitrus china bianca, con rubinetteria commerciale (doppia rubinetteria per doccia). Porta in legno tamburato con doppia specchiatura e finestra con affaccio esterno a doppio infisso, interno in legno e vetro ed esterno in alluminio anodizzato e vetro, sistema di oscuramento a rotolante in pvc.

- cucina: Pavimento in monocottura quadrato con disegni geometrici, rivestimento a parete in piastrelle monocottura smaltata con disegni floreali fino ad un'altezza da terra di 1,65 m. Porta in legno tamburato con specchiatura in vetro e accesso alla terrazza esterna tramite portafinestra in legno a doppio battente con specchiatura in vetro con persiana alla fiorentina in legno con gelosia.

- terrazza: Pavimento in klinker con gocciolatoio in travertino, ringhiera in ferro a disegno semplice. E' presente inoltre il contatore del gas e un pilozzo con attacco acqua calda e fredda e paraschizzi a parete in piastrelle di ceramica bianche. La terrazza probabilmente per ragioni di sicurezza e stabilità è stata puntellata con un cristo in tubolari e blocchetti di cemento a calzare, pertanto ritengo sia necessario effettuare una verifica strutturale del manufatto da parte di tecnico specializzato e un intervento di messa in sicurezza e uso.

• **per quanto attiene il garage:**

- Pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo, rivestimento a tetto ed a parete, e solo quella sinistra del vano principale accedendo dal resede tergale in perlinato di legno. E' stata inoltre realizzata una controparete sulla muratura interna sul lato destro del vano (lato muro fuoriterza con affaccio su rampa esterna). Il portellone di accesso è in ferro a doppia anta con inserti in vetro.



L'area esterna al livello seminterrato risulta anche direttamente collegata alla rampa carrabile, che si sviluppa lungo il fianco sinistro del fabbricato e che insiste completamente sul fondo confinante (particella 249, nonostante non vi sia alcun riferimento specifico sul titolo di provenienza, è ipotizzabile che sulla rampa di accesso si sia costituita un servitù di passo in favore del resede tergoale a comune).

L'unità immobiliare è risultata dotata d'impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano modello Vaillant (serve anche per acqua calda sanitaria) a tiraggio forzato posta in cucina con scarico in parete esterna, con distribuzione dell'impianto di riscaldamento ai radiatori a colonna in ghisa, l'impianto di riscaldamento è presente anche nel locale pluriuso (terminali e tubazioni da rimuovere vista la loro non legittimità); impianto elettrico sottotraccia (elettrico, telefonico, tv), impianti di cui non è stato verificato il funzionamento e le certificazioni di conformità, ma di vecchia realizzazione.

Nel locale cucina è presente anche una piccola stufa a legna di vecchia tipologia.

All'interno dell'unità abitativa è inoltre presente un impianto di climatizzazione monosplit, modello Ariagel sl 60, con unità interna ubicata nella camera lato strada ed unità esterna nel resede a comune.

Per l'utenza dell'acqua è presente un unico contatore per l'intero edificio; la divisione dei consumi viene gestita direttamente dai singoli proprietari delle abitazioni.

Le fosse biologiche e pozzetti sono collocate all'interno del resede a comune sul tergo del fabbricato.

Consistenza del fabbricato ad uso civile abitazione:

A mezzo delle rilevazioni dirette effettuate, la superficie calpestabile dell'immobile risulta di complessivi **107,29 mq netti** così composti:

- mq 99,64 netti di superfici principali (camere, cucina, bagno, ingresso, rip.);



- mq 7,65 netti di superfici accessorie dirette (terrazza).

La consistenza del bene, calcolata secondo il metodo della superficie utile lorda risulta di

123,62 mq lordi così composti:

- mq 115,97 lordi di superfici principali (camere, cucina, bagno, ingresso, rip.);

- mq 7,65 lordi di superfici accessorie dirette (terrazza).

La consistenza del bene, calcolata secondo il metodo della superficie convenzionale

vendibile (SCV)¹⁰ risulta di **117,88 mq convenzionali** così composti:

- mq 115,97 lordi di superfici principali (camere, cucina, bagno, ingresso, rip.);

- mq 1,91 convenzionali di superfici accessorie dirette (terrazza al 25%)

PIANO TERRENO				
DESTINAZIONE	SUP.NETTA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP.COMM
INGRESSO	9,45	10,75	1,00	10,75
CAMERA 1	17,70	21,03	1,00	21,03
CAMERA 2	31,91	37,57	1,00	37,57
RIPOSTIGLIO	1,99	2,60	1,00	2,60
CAMERA 3	18,19	21,32	1,00	21,32
BAGNO	5,56	6,52	1,00	6,52
CUCINA	14,84	16,18	1,00	16,18
TERRAZZA	7,65	7,65	0,25	1,91
TOT.	107,29	123,62		117,88

Consistenza del locale magazzino pluriuso:

A mezzo delle rilevazioni dirette effettuate, la superficie calpestabile dell'immobile risulta di complessivi **46,12 mq netti**.

La consistenza del bene, calcolata secondo il metodo della superficie utile lorda risulta di

¹⁰ Secondo la norma UNI 10750 (Agenzie Immobiliari requisiti del servizio) che trova fondamento nella Uni En Iso 9000 (servizi di gestione per la qualità) - SCV: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici di pareti divisorie interne e perimetrali, (sino a max 50 cm), il 50% delle superfici delle pareti confinanti (fino a mx 25 cm) e comprendono le superfici coperte e le superfici (ponderate) delle pertinenze per cantine etc e delle terrazze al 25% etc.



59,27 mq lordi.

La consistenza del bene, calcolata secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile (SCV)¹¹ risulta di **59,27 mq convenzionali.**

PRIMO SEMINTERRATO				
DESTINAZIONE	SUP. NETTA	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM
STANZA 1	5,50	7,61	1,00	7,61
STANZA 2	40,62	51,66	1,00	51,66
TOT.	46,12	59,27		59,27

5) STATO DEL POSSESSO

Al momento dell'accesso, i beni sono risultati nel possesso degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED] ivi residenti unitamente [REDACTED]
[REDACTED], in Dicomano, Via Provinciale 1, presso l'unità immobiliare a civile abitazione oggetto di stima.

L'immobile è quindi da considerarsi libero.

6) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: No
- Debiti per spese condominiali: No;
- Atti di asservimento urbanistico: No;
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: No;
- Altre limitazioni d'uso: No.

¹¹ Secondo la norma UNI 10750 (Agenzie Immobiliari requisiti del servizio) che trova fondamento nella Uni En Iso 9000 (servizi di gestione per la qualità) - SCV: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici di pareti divisorie interne e perimetrali, (sino a max 50 cm), il 50% delle superfici delle pareti confinati (fino a mx 25 cm) e comprendono le superfici coperte e le superfici (ponderate) delle pertinenze per cantine etc e delle terrazze al 25% etc.



relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{3}{4}$;

o Soggetto 2 –

relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{1}{4}$;

o Soggetto 3 –

relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di usufrutto, terzo datore SI, per la quota 1/1;

2) Ipoteca volontaria, per il bene di interesse:

Atto Notaio Carresi Gabriele, numero di repertorio 268791/21220 del 06/09/2005, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/09/2005, registro generale n. 37502, registro particolare n. 8056, presentazione n. 46, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 57.000,00, tasso interesse annuo -, tasso interesse semestrale -, totale € 114.000,00 importi variabili SI, somma iscritta da aumentare automaticamente SI, durata 20 anni.

Gravante sui beni:

- unità negoziale 1

- Immobile n.1 – Comune di Dicomano (FI), catasto Fabbricati, foglio 60, particella 248, subalterno 11, natura A2-appartamento di tipo civile, consistenza -, Fraz. Contea - via Provinciale n.c. 1.
- Immobile n.2 – Comune di Dicomano (FI), catasto Fabbricati, foglio 60, particella 248, subalterno 14, natura C6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Fraz. Contea - via Provinciale n.c. 1.



A favore:

- CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA, sede Firenze (FI), codice fiscale 04385190485, domicilio Firenze - via Bufalini 6, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

o Soggetto 1 – [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{3}{4}$;

o Soggetto 2 – [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{1}{4}$;

o Soggetto 3 – [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di usufrutto, terzo datore SI, per la quota 1/1;

3) Ipoteca volontaria, per il bene di interesse:

Atto Notaio Carresi Gabriele, numero di repertorio 211439 del 03/09/2001, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/07/2021, registro generale n. 32466, registro particolare n. 5800, presentazione n. 26, ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 61.149,73, tasso interesse annuo -, tasso interesse semestrale -, totale € 134.299,96, durata -.

Altri dati:

Servizio di PI di Firenze, numero di registro particolare 6591 del 07/09/2001, richiedente INTESA SANPAOLO S.P.A., Torino (TO).



Gravante sui beni:

- unità negoziale 1

- Immobile n.1 – Comune di Dicomano (FI), catasto Fabbricati, foglio 60, particella 248, subalterno 11, natura A2-appartamento di tipo civile, consistenza 5,5 vani, Fraz. Contea - via Provinciale n.c. 1., piano T;
- Immobile n.2 – Comune di Dicomano (FI), catasto Fabbricati, foglio 60, particella 248, subalterno 14, natura C6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 45 mq., Fraz. Contea - via Provinciale n.c. 1., piano S1.

A favore:

- CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA, sede Firenze (FI), codice fiscale 04385190485, domicilio Firenze - via Bufalini 6, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- o Soggetto 1 – [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{3}{4}$;
- o Soggetto 2 – [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{1}{4}$;
- o Soggetto 3 – [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di usufrutto, terzo datore SI, per la quota 1/1;

4) Pignoramento Immobili

Atto Giudiziario del 07/08/2020 numero di repertorio 4425/2020, ufficiale giudiziario di



Firenze, codice fiscale 80016650485, sede Firenze (FI), Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/09/2020 registro generale n. 31343, registro particolare n. 21615, presentazione n. 19. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – richiedente Avv. Paolo Baracchino, Viale S. Lavagnini, 41 Firenze, per Intesa Sanpaolo S.p.a..

Gravante sui beni:

- unità negoziale 1

o Immobile 1 – Comune Dicomano (FI), catasto Fabbricati, Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 11, natura A/2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, località Contea - Via Provinciale n.c. 1;

o Immobile 2 – Comune Dicomano (FI), catasto Fabbricati, Foglio di mappa 60, particella 248, subalterno 14, natura C/6 - (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 45 mq., località Contea - Via Provinciale n.c. 1;

A favore:

- INTESA SANPAOLO SPA, Torino (TO), codice fiscale 00799960158, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

o Soggetto 1 – [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{3}{4}$;

o Soggetto 2 – [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{1}{4}$;

o Soggetto 3 – [REDACTED]



relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di usufrutto per la quota 1/1;

Residua l'atto di pignoramento immobiliare del 17/07/2014 repertorio 11094/2014 e trascritto il 19/09/2014, registro particolare 20836 registro generale 27801, già descritto al punto 2 che precede riferito alla titolarità dei beni successivamente annullata con annotazione ad atto giudiziario, verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, del 31/07/2013 numero di repertorio 8688/2013 già narrato, a favore della CRF (stessa società oggi fusa con l'attuale Intesa Sanpaolo s.p.a.)

8) IDENTIFICAZIONE DI SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Come già menzionato, vista la natura del fabbricato, non è risultata alcuna attività gestorea condominiale o generale in quanto non vi è un condominio formalizzato e le spese a comune con le altre unità immobiliari riguardano la fornitura di acqua da acquedotto pubblico e la vuotatura e pulizia delle fosse biologiche, pertanto non sono presenti note e rilevabili spese fisse di gestione o di manutenzione.

9) CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Regolamento Urbanistico Comunale

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Dicomano l'immobile di cui fa parte il bene di cui al lotto in oggetto è identificato come segue:

Zona Omogenea "A" - Tessuto Storico (art. 33): Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, Contea, centri rurali), in cui prevale una edificazione tardo ottocentesca e dei primi del '900 o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale.

Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio



esistente;

- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

DEFINIZIONE DELLE CLASSI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (art.20)

Patrimonio edilizio recente: Edifici di classe 7 privi di interesse o di origine recente.

Sono di Classe 7 gli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, in gran parte risalenti alla fase di espansione postbellica nei quali non si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico né relazioni strutturate con il contesto. Tali edifici sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici "*Classificazione del patrimonio edilizio esistente*" in scala 1:2.000 e 1:5.000.

La zona in cui ricade il lotto NON risulta sottoposta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Art. 92 Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico
- Art. 93 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.L.gs 22/01/2004 n. 42

Verifica della Conformità urbanistica

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dicomano (FI), ed a mezzo di ricerche effettuate presso gli altri uffici preposti risulta quanto segue¹²:

- il fabbricato ad uso civile abitazione oggetto di esecuzione è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- in data 30/11/1959, a seguito della domanda presentata da [REDACTED] il 14/10/1959, con il quale viene chiesto il permesso "*di costruire un fabbricato di tre piani e vani 16 composto da quattro quartieri e n° 3 magazzini in via provinciale in Contea*", è stata rilasciata dal comune di Dicomano permesso a

¹² (Crf. All. "F" pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Dicomano)



costruire (Bolletta n. 17).

- In data 20/05/1961, a seguito di domanda presentata da [REDACTED] il 22/04/1961 a ultimazione della costruzione del fabbricato di civile abitazione come da progetto, con licenza n. 17 del 30/11/1959, viene rilasciata dal Comune di Dicomano dichiarazione di Abitabilità;
- In data 17/07/1982, a seguito di domanda presentata da [REDACTED] il 24/05/1982 (Bolletta n. 188, pratica 20/1982), con la quale vien chiesta l'approvazione per la *realizzazione di un accesso dalla strada Provinciale Londa-Stia alla particella catastale interessata (p.lla 249)*, è stata rilasciato dal Comune di Dicomano Concessione Edilizia n. 30;
- In data 29/04/1986, è stata presentata dal [REDACTED] domanda di sanatoria e protocollata il 30/04/1986 al n. 3237 (pratica n. 336 del 1986).
- In data 30/04/1986 è stata protocollata al n. 3238 dal Comune di Dicomano "Sanatoria per le opere interne realizzate prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28/02/1985: segnalazione ai sensi dell'articolo 48" a nome [REDACTED] [REDACTED]
- In data 17/02/2010 è stato rilasciato al [REDACTED] permesso di costruire in sanatoria N. 23/2010 a seguito della richiesta presentata in data 30/04/1986 prot. N. 3237 per sanatoria ex Art. 35 L. 47/1985;

- Difformità edilizio-urbanistiche (rif. L. 47/85 e L. 724/94):

Lo stato rilevato del bene non risulta corrispondere a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle sopra richiamata Concessione Edilizia in Sanatoria 23/2010, quale ultimo stato legittimo per le seguenti difformità:

- Nel locale camera con affaccio sul tergo, gli elaborati grafici allegati alla Concessione



rappresentano una porta-finestra di collegamento con la terrazza anziché la finestra;

Preciso che le foto presenti nella relazione fotografica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria 23/2010 evidenziano la presenza della finestra nel suddetto locale, in antitesi agli elaborati grafici presentati.

- La presenza delle parete divisorie in legno nel locale camera e nel locale pluriuso in ferro e vetro, come relazionato in precedenza;

Si rilevano alcune imprecisioni di rappresentazione del locale pluriuso, relative a lievi traslazione dei muri e tamponamenti interni e nello specifico nella nicchia presente sulla parete a confine con l'altra unità immobiliare, evidentemente conseguenza di un'eccessiva approssimazione nelle rappresentazioni grafiche depositate unitamente alle pratiche edilizie precedentemente richiamate.

Non è stata rinvenuta per il bene di interesse certificazione di classe energetica.

A seguito del sopralluogo sono emerse piccole difformità nelle parti a comune dell'edificio.

Verifica della Conformità catastale

Per l'unità immobiliare abitativa, così come rilevato, non risulta conforme alla planimetria catastale depositata per le incongruenze descritte nel paragrafo precedente (conformità urbanistica). Le difformità rilevate non incidono sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene e quindi non sussiste l'obbligo di aggiornamento catastale.

Per l'unità immobiliare a magazzino pluriuso si rileva la destinazione C/6 a garage mentre quella legittimata è di Magazzino C/2, pertanto occorre la rettifica dell'accatastamento all'urbano.

10) DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di valutazione applicato è quello di stima diretta del valore di mercato eseguito



utilizzando come parametro di riferimento la rilevazione di valori unitari di mercato correnti riferiti a beni posti nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto della stima, opportunamente individuati mediante analisi delle variabili che influenzano l'attuale mercato immobiliare.

Per l'applicazione di tale criterio *“l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari.”*¹³.

Il mercato Immobiliare è suddiviso in segmenti che hanno ciascuno proprie dinamiche, che sono così identificati:

- Dei fabbricati (che si suddivide a sua volta in due macro tipologie riferite agli immobili ad uso residenziale e in quelli ad uso commerciale);
- Delle aree fabbricabili (che si possono identificare anch'esse a seconda del tipo di edificabilità possibile tra residenziale e commerciali);
- Dei terreni agricoli (privi di vocazione edificatoria e che si differenziano a seconda del tipo di coltura siano destinati)

Nel caso in esame i segmenti d'interesse sono quelli dei fabbricati e dei magazzini.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecno-borsa:

¹⁴ *“2.1 Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri identificano all'interno del segmento gli immobili con caratteristiche comuni e all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.*

2.2 Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta

¹³ Così: *Codice delle valutazioni Immobiliari edizione IV, tecno-borsa, 2011 Capitolo 2 Segmentazione del mercato immobiliare, 1.0 introduzione, punto 1.3*

¹⁴ Cfr. *Codice delle valutazioni Immobiliari edizione IV, Tecno-borsa, 2011 Capitolo 2 Segmentazione del mercato immobiliare, 2.0 definizioni, punti 2.1., 2.2, 2.3*



da immobili con caratteristiche simili.

2.3 Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione¹⁵, il tipo di contratto¹⁶, la destinazione¹⁷, la tipologia immobiliare¹⁸, la tipologia edilizia¹⁹, la dimensione²⁰, i caratteri della domanda e dell'offerta²¹, la forma di mercato²², il livello del prezzo²³ e il numero degli scambi.”

Per quanto sopra è possibile determinare il prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare “dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato. Nella pratica degli affari il prezzo unitario medio indica il prezzo corrisposto per ogni unità della caratteristica immobiliare considerata; solitamente questa caratteristica è rappresentata dalla consistenza dell'immobile misurata variamente (superficie commerciale, vano, ecc.). Il prezzo unitario medio di una caratteristica è da intendersi

¹⁵ Localizzazione: identifica geograficamente e economicamente la collocazione del bene per la sua rendita fondiaria

¹⁶ Tipo di contratto: giuridicamente il contratto è un rapporto volto a costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico – economico (ad esempio i contratti tipici di Cv di affitto etc)

¹⁷ Destinazione: per l'uso a cui è destinato il bene che può essere abitativo, commerciale, industriale etc.

¹⁸ Tipologia immobiliare: se si tratta di terreni, fabbricati, appartamenti, mansarde etc e se il bene è usato, nuovo, in proprietà esclusiva o in complesso condominiale etc

¹⁹ Tipologia edilizia: se edificio monopiano o multipiano, se a schiera, se capannone etc.

²⁰ Dimensione: se piccolo, medio, grande a cui corrispondono sul lato della domanda differenti modelli di consumo e di reddito

²¹ Caratteri della domanda e dell'offerta: per identificare e indicare quali sono i soggetti che operano in quel mercato come operano e quali sono le interrelazioni tra l'offerta e la domanda

²² Forma di mercato: per identificare il grado di competizione esistente tra domanda e offerta che influenza il prezzo (monopolio con molti offerenti e richiedenti, o oligopolio con molti richiedenti ma alla fine pochi offerenti, monopolio bilaterale, con un solo offerente e un solo richiedente e immobile unico)

²³ Livello del prezzo di mercato: rappresentato dal prezzo medio o canone medio dell'immobile in quel segmento e sono riferiti abitualmente all'unità del mq, e di cui si possono calcolare su base ciclica le tendenze in aumento o diminuzione



al lordo dell'effetto delle altre caratteristiche diverse da quella alla quale è riferito; per questo è da considerare una misura grezza ai fini della valutazione immobiliare.”

È dunque necessaria l'individuazione del prezzo marginale di ogni singola peculiarità qualitativa (caratteristica estrinseca e intrinseca) manutentiva etc, e quantitativa del bene (se presente o assente la detta caratteristica) oltre all'elemento essenziale della caratteristica superficiaria (superfici misurate principali, e accessorie, esterne e interne etc) per attribuire le variazioni in aumento o diminuzione al bene oggetto di stima.

Tutto quanto sopra premesso:

Premessi i postulati estimativi e le modalità con cui è stata condotta l'attività valutativa estimativa, e dunque seguendo i criteri di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, in un primo momento ho provveduto ad effettuare complesse e lunghe ricerche così da identificare immobili simili (per caratteristiche, collocazione e zona socio-economica) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello attuale (lasso temporale di circa due anni) così da ottenere parametri di confronto certi.

A seguito delle ricerche, nella zona d'interesse (posta nel Comune di Dicomano, frazione Sandetole-Contea) e per un lasso temporale ragionevolmente utile è stato possibile rilevare compravendite recenti di immobili simili utilmente comparabili e sono:

- **COMPARABILE 1** - Appartamento per civile abitazione posto in Comune di Dicomano , località Contea, via Nazionale n. 63, al piano secondo, con accesso dal vano scale condominiale e più esattamente la porta a sinistra del pianerottolo condominiale, composto da quattro vani compresa la cucina, oltre disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, ampio terrazzo e piccola veranda, con annesso, quale pertinenza di proprietà esclusiva, locale box auto al piano interrato e più



esattamente quello che ha la settima apertura per chi dal retro entra nel piano e conta da destra verso sinistra della superficie di metri quadri 17.

Il tutto risulta identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune, nel foglio di mappa 60, particella 324, subalterni:

- 6, piano 2, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, sup. catastale totale mq. 106, rendita catastale euro 355,06;
- 14, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 17, sup. catastale totale mq. 18, rendita catastale euro 52,82.

L'immobile è stato compravenduto in data 13/09/2019 per un prezzo complessivo determinato in € 86.000,00²⁴, corrispondente a circa €/mq. 800,00. (prezzo che evidentemente tiene in considerazione in diminuzione della mancanza di ascensore nell'immobile e la disposizione del garage che non consente un facile accesso carrabile e ne limita l'utilizzo).

COMPARABILE 2 - Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo, con accesso dalla porta a destra per chi sale dalle scale condominiali, composto da 6 vani catastali, comprese tre terrazzi, dei quali uno chiuso a veranda, e una annessa cantina, un posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, identificato dal numero interno 9 della superficie catastale di mq. 9.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa 60, particella 326, subalterni:

- 1, categoria A/2, classe 3, vani 6, sup. catastale totale mq. 114, totale escluse aree scoperte mq. 111, rendita catastale euro 464,81; via Nazionale

²⁴ (Cfr. All. "I1" compravendita del 13/09/2019, agli atti del Notaio Berretti Silvia, in Borgo San Lorenzo (FI), repertorio numero 10.657, raccolta n. 7.514)



71, piano S1-3;

- **2**, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 8, sup. catastale totale mq. 9, rendita catastale euro 17,35; via Nazionale 71, piano S1;

L'immobile è stato compravenduto in data 17/12/2020 per un prezzo complessivo determinato in € 122.000,00²⁵, corrispondente a circa €/mq.1.000,00.

Ho reperito inoltre sul portale www.astalegale.net perizie di stima redatte da tecnici nominato dall'A.G. per attività di esecuzioni immobiliari, per immobili situati sul territorio analogo al caso in esame, tali immobili utilmente comparabili sono:

-Perizia comparabile 1 – Trattasi di porzioni di edificio condominiale costituenti l'una appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo composto da quattro vani oltre cucina, ingresso, disimpegno, due servizi igienici, balcone frontale e piccola loggia, veranda tergo e cantina al piano terra e l'altra composta da locale ad uso garage posto al piano terra con accesso dal piazzale tergo a comune.

Unità immobiliare per civile abitazione (115 mq) in normale stato di manutenzione, con cantina non comunicante (5,98 mq.) e garage (20,64 mq.) posta in Comune di Dicomano (Fi), via Nazionale 42.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa 60, particella 339, subalterni:

- **502**, categoria A/2, piano 1-T, classe 3, vani 7, rendita euro 542,28;
- **503**, categoria C/6, piano T, classe 6, consistenza mq. 18, rendita euro

²⁵ (Cfr. All. "I2" compravendita del 17/12/2020, agli atti del Notaio Salvini Martina, in Firenze (FI), repertorio numero 2470, raccolta n. 1798)



45,55;

Il bene è stato stimato per un valore pari a €/mq. 1.250,00²⁶.

- Perizia comparabile 2 – Trattasi di appartamento per civile abitazione interamente distribuito al piano primo, provvisto di ascensore, la distribuzione interna dell'appartamento è di tipo tradizionale caratterizzata da ingresso-disimpegno dove si accede direttamente alla cucina-pranzo, provvista di terrazza, ed a un modesto ripostiglio. Inoltre attraverso un ulteriore disimpegno si accede alle due camere, delle quali una provvista di terrazza, allo studio e infine al bagno. Appartamento per civile abitazione (125 mq) in normale stato di manutenzione con cantina e garage (8 mq.) posta in Comune di Dicomano (Fi), via Contea Nazionale 71, piano primo e seminterrato

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa 60, particella 326, subalterni:

- o 12, categoria A/2, classe 3, vani 6, rendita 464,81, piano 1;
- o 7, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 8, rendita euro 14,87, piano S1;

L'appartamento per civile abitazione è stato stimato per un valore pari a €/mq. 1.200,00, mentre il garage di pertinenza è stimato in €/mq. 650,00²⁷.

- Perizia comparabile 3 – Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte del più ampio edificio con accesso plurimo e senza ascensore da via Nazionale 34, posta al piano terzo e costituita da 4 vani oltre cucina, due servizi igienici, un disbrigo centrale e tre terrazze con annesso garage al piano

²⁶ (Cfr. All. "L1" perizia di stima di aprile 2018, redatta da Arch. Sandro Carboncini)

²⁷ (Cfr. All. "L2" perizia di stima del 20/07/2017, redatta da Arch. Matteo Cinquini)



seminterrato.

Unità immobiliare per civile abitazione (118 mq) in normale stato di conservazione e garage (18,00 mq.) posta in Comune di Dicomano (FI), via Nazionale 34.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Dicomano (FI), nel foglio di mappa 60, particella 391, subalterni:

- 27, categoria A/2, piano 3, classe 3, vani 6,5, sup. catastale di mq. 115, totale escluso aree scoperte mq. 108, rendita euro 503,55;
- 49, categoria C/6, piano S1, classe 8, consistenza mq. 17, sup. catastale di mq. 20, rendita euro 58,82;

L'appartamento per civile abitazione è stato stimato per un valore pari a €/mq. 1.200,00, mentre il garage è stato stimato per un valore pari a €/mq. 600,00²⁸.

A seguito di dette perizie il valore medio che emerge per immobili utilmente comparabili è pari ad €/mq. 1.216,66 per le abitazioni e pari ad €/mq. 625,00 per i garage.

Per conferire maggiore attendibilità alle mie valutazioni, ho effettuato ulteriori verifiche finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla ricerca da me eseguita sugli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato proposti da accreditate agenzie immobiliari di zona, valutando i prezzi di mercato alla luce degli immobili che risultavano offerti tra gli annunci di vendita pubblicati online. I comparabili, dei beni proposti in vendita *asking price*²⁹, ritenuti più applicabili al caso di specie sono:

²⁸ (Cfr. All. "L3" perizia di stima del 16/03/2018, redatta da Stefano Forlucci)

²⁹ l'utilizzo degli *asking price* è previsto dalla norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili"



- *Asking price* comparabile 1 – Immobile per civile abitazione posto in Comune di Dicomano (Fi), località Sandetole, piazza Sebastiano Bastiani, 90,00 mq. (sup. commerciale), 4 vani, - 2 bagni, cucina abitabile, garage, cantina, giardino, riscaldamento autonomo a radiatori alimentati a metano. Anno di costruzione 1998, in buono stato. Richiesta agenzia (Immobiliare Rufina di Silvia Ambrosini) € 149.000,00, pari a circa €/mq 1.655,55;

- *Asking price* comparabile 2 – Immobile per civile abitazione posto in comune di Rufina (Fi), località Contea, via San Biagio, 75 mq (sup. commerciale), 4 vani, 1 bagno, cucina semi abitabile, garage, cantina, resede esclusivo di oltre 150 mq., anno di costruzione 2003, stato ottimo riscaldamento autonomo a radiatori. Richiesta agenzia (Immobiliare Galanti) € 146.000,00, pari a circa €/mq 1946,66;

- *Asking price* comparabile 3 – Immobile per civile abitazione posto in comune di Rufina (Fi), località Contea; strada SS67, 85 mq (sup. commerciale), 4 vani, 1 bagno, garage, cantina, anno di costruzione 1960 buono stato, riscaldamento autonomo. Richiesta agenzia (Immobiliare Galanti) € 105.000,00 pari a circa €/mq 1.235,29;

La media dei comparabili sopra elencato porta il valore di €/mq. pari a 1.612,50.

Trattandosi di offerte a libero mercato suscettibili in fase di conclusione della trattativa di una oscillazione media tra il -7% e il -10%, detti valori sono quindi pari a €/mq 1.451,25, arrotondato a €/mq. 1.450,00.

Tale valore deve essere ulteriormente abbattuto del -20% per rapportarlo alle condizione di manutenzione del cespite in esame, pertanto il valore è pari a €/mq. 1.160,00.

Considerata la mia esperienza professionale trentennale sul mercato immobiliare locale, viste le differenti proposte di mercato in zona per beni assimilabili per un valore medio



di €/mq. 1.160,00 circa (prezzi a libero mercato *asking price*), per un valore medio di €/mq. 1.216,66 (appartamenti) e €/mq. 625,00 (garage) relativamente alle perizie di stima in procedure similari alla presente, e per un valore medio di €/mq. 1.000,00 circa (prezzi di compravendite recenti), considerato lo stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di stima, ritengo di assumere quale più probabile valore di mercato **€/mq 1.100,00** per l'abitazione e **€/mq. 430,00** per il magazzino considerando lo stato di manutenzione ed il difficile accesso e fruibilità del bene nel caso di uso rimessaggio.

Ho infine consultato i riferimenti di mercato rilevati, per la zona d'interesse, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, al fine di confrontarle con la stima da me effettuata, come segue:

Verifica con i valori OMI:

Occorre evidenziare come le fonti di rilevazione per i valori Omi siano: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc.

Tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all'immobile oggetto di stima, ragguagliate, secondo i criteri impiegati nelle determinazioni dell'OMI, in base alla destinazione d'uso delle medesime, si ottiene una superficie commerciale dell'immobile pari a 117,88 mq e una superficie commerciale del box pari a 59,27 mq.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: DICOMANO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	3,3	4,9	N
Box	NORMALE	500	750	L	2,1	3,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	3,7	5,5	N



Come evincibile dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate³⁰, i valori medi tabellati di compravendita per immobili simili civili abitazioni nella zona indagata come detto più prossima in cui si possono rilevare quotazioni per civili abitazioni e box "Provincia: Firenze – Comune: Dicomano – Fascia/zona: Extraurbana/Resto del territorio – Codice Zona "R1", sono compresi in una forbice di valori tra:

- civile abitazione €/mq 950,00 e €/mq 1.400,00 e quindi hanno un valore medio di €/mq 1.170,00 prossimo a quello di 1.100,00 €/mq da me sopra determinato, che risulta pertanto rientrare anche nella fascia di oscillazione dei prezzi indicata dall'osservatorio OMI e sostanzialmente verificato a conferma della stima del valore dell'immobile effettuata dallo scrivente.

- box €/mq 500,00 e €/mq 750,00 e quindi hanno un valore medio di €/mq 625,00 prossimo considerata l'effettiva destinazione del bene e il dislivello all'ingresso carrabile a quello di 430,00 €/mq da me sopra determinato, considerando inoltre lo stato di manutenzione e la fruibilità del bene che risulta pertanto rientrare anche nella fascia di oscillazione dei prezzi indicata dall'osservatorio OMI e sostanzialmente verificato a conferma dell'attendibilità della stima del valore dell'immobile effettuata dallo scrivente.

Verifica con i valori Borsino Immobiliare:

A ulteriore verifica della stima ho consultato i dati pubblicati on line da un servizio di operatori immobiliari privati, che ritengo affidabile per il numero di professionisti ed

³⁰ (Cfr. All. "M" estratto della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate)



operatori che partecipano alle rilevazioni. Da detta verifica, tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all'immobile oggetto di stima, ragguagliate, secondo i criteri impiegati nelle determinazioni dell'OMI, in base alla destinazione d'uso delle medesime, si ottiene una superficie commerciale dell'immobile pari a 117,88 mq e una superficie commerciale del box pari a 59,27 mq. I dati disponibili di questa fonte indicano solo beni per u.i. abitative come segue:

Zone Immobiliari

Zone Periferiche	Valore M ²	Affitto	Vendita
Resto Del Territorio		€ 3,53	€ 996

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Come evincibile dai dati rilevati dal Borsino Immobiliare³¹ i valori medi tabellati di compravendita per immobili simili (abitazioni per civile abitazione) nella zona indagata "Provincia: Firenze – Comune: Dicomano – Zona periferiche", sono pari a €/mq. 996,00. Il valore risulta, quindi, molto prossimo a quello di €/mqc € 1.100,00 sopra determinato; anche questa comparazione conferma la stima diretta eseguita dallo scrivente.

Stima del più probabile valore di mercato del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto per la ricerca del parametro di valore a mq. applicabile al caso di specie, di seguito determino il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare come segue:

³¹ (Cfr. All. "N" estratto della Banca Dati del Borsino Immobiliare)



Abitazione: €/mqc. 1.100,00 x mqc. 117,88 = € 129.668,00, arrotondato a € 129.500,00;

Magazzino: €/mqc. 400,00 x mqc. 59,27 = € 23.708,00, arrotondato a € 23.700,00;

pertanto il valore del compendio è pari ad € 153.200,00

A detto valore ordinario di mercato più probabile devono essere detratti i costi per la rimessa in pristino delle irregolarità edilizie presenti.

- demolizioni per rimessa in pristino pari a -€ 7.175,38 come da computo³²;

- pratica Docfa Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio per variazione categoria catastale da C/6 a C/2 per euro 800,00 + spese 50 euro;

Pertanto il valore del compendio immobiliare è stimato in euro:

(€ 153.200,00 - € 7.175,38 - € 850,00) = € 145.174,62, arrotondato a € **145.000,00**

(diconsi euro centoquarantacinquemila/00).

11) DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE

Tenuto conto degli importi identificati al paragrafo 10 che precede, nonché della necessità di ridurre lo stesso in virtù di un coefficiente stabilito nel -10%³³, e di detrarre successivamente gli importi occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale del bene, il prezzo base d'asta del lotto è determinato come segue:

LOTTO UNICO		
Valore di mercato	€	153.200,00
Detrazione importi per regolarizzazione urbanistica, sanzioni e demolizioni	€	- 7.175,38
Detrazione importi per regolarizzazione catastale	€	- 850,00
Sub totale	€	145.174,62

³² (Cfr. All. "O" computo metrico estimativo)

³³ (Tenuto conto dei meccanismi d'asta, ed in particolare dell'attuale stato del mercato immobiliare di zona)



(arrotondato per eccesso)	€	145.000,00
Detrazione percentuale tenuto conto dei meccanismi d'asta	€	-10%
Prezzo base d'asta	€	<u>130.500,00</u>

Per quanto sopra il **prezzo base d'asta del LOTTO** è determinato in

€ 130.500,00 (diconsi euro centotrentamilacinquecento/00).

12) PRECISAZIONI IN BASE ALL'APPETIBILITÀ DEL BENE

- non si rilevano particolari condizioni per cui i beni possano risultare non appetibili sul mercato.

-Il regime impositivo per il trasferimento dei beni è il seguente:

Considerando gli esecutati come privati cittadini il trasferimento è soggetto all'imposta del registro nella misura del 9% (2% se prima casa), e imposte catastali e ipotecarie in misura fissa paria 50 € cadauna.

E' necessario comunque alla data di trasferimento del bene verificare la permanenza di detti regimi impositivi.

La presente relazione, comprensiva di elenco allegati (oltre gli allegati stessi) è composta da n° 42 pagine.

Con osservanza.

Scandicci (FI), 03 febbraio 2022

l'Esperto
Dott. Franco Pagani

Segue elenco allegati



ELENCO ALLEGATI:

- All. "A1": visura catasto fabbricati Comune di Dicomano, Foglio 60, part. 248, sub. 11;
- All. "A2": visura catasto fabbricati Comune di Dicomano, Foglio 60, part. 248, sub. 14;
- All. "A3": elaborato planimetrico Comune di Dicomano, Foglio 60, part. 248 e elenco subalterni Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, part. 248;
- All. "A4" elaborato planimetrico del 29/03/1991, foglio di mappa 60, particella 248;
- All. "B1": planimetria catastale, catasto fabbricati del Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, particella 248, sub. 11;
- All. "B2": planimetria catastale, catasto fabbricati del Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, particella 248, sub. 14;
- All. "C": estratto di mappa catastale, Comune di Dicomano, Foglio di mappa 60, particella 248;
- All. "D": atto di compravendita del 03/09/2001, agli atti del Notaio Gabriele Carresi, in Borgo San Lorenzo (FI), repertorio n. 211.438, fascicolo n. 15.832, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 07/09/2001 al numero 20798 del registro particolare;
- All. "E": documentazione fotografica;
- All. "F": pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Dicomano;
- All. "G": atto giudiziario del 31/07/2013 numero di repertorio 8688/2013, atto tra vivi, verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, trascritto a Firenze in data 21/03/2014 al registro generale n. 8617, registro particolare n. 6604, presentazione n. 1;
- All. "H": Trascrizione dell'atto da divisione ai rogiti del notaio Giacobbe Loris in data 06/12/1991, repertorio n. 12922/8163 e trascritto a Firenze il 18/12/1991 ai numeri 36198/23044;



- All. "I1": compravendita del 13/09/2019, agli atti del Notaio Berretti Silvia, in Borgo San Lorenzo (FI), repertorio numero 10.657, raccolta n. 7.514;
- All. "I2": compravendita del 17/12/2020, agli atti del Notaio Salvini Martina, in Firenze (FI), repertorio numero 2470, raccolta n. 1798;
- All. "L1": perizia di stima di aprile 2018, redatta da Arch. Sandro Carboncini;
- All. "L2": perizia di stima del 20/07/2017, redatta da Arch. Matteo Cinquini;
- All. "L3": perizia di stima del 16/03/2018, redatta da Stefano Forlucci;
- All. "M": estratto della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate;
- All. "N": estratto della Banca Dati del Borsino Immobiliare;
- All. "O": computo metrico estimativo;
- All. "P": Rilievo metrico, sviluppo e planimetria quotata in scala 1:100 del Lotto;
- Copia invio delle comunicazioni di inizio operazioni peritali inviate a mezzo posta raccomandata A/R;
- Copia invio delle comunicazioni primo sopralluogo con Is.Ve.G, inviate a mezzo posta raccomandata A/R e verbale di sopralluogo;
- Tabella di riepilogo del lotto.

