



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. R.G. 380/2021

Promosso da: XX

Contro: XX

G.E: Dott.ssa Laura D'Amelio

PERIZIA DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

18 marzo 2023

C.T.U.: **Arch. Valentina Masoni**

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 9021

via B. Bagnoli 3, Montelupo f. no - FI,
Tel./Fax 0571- 913275 cell. 3406488583
masonivalentina648@gmail.com
valentina.masoni@pec.architettifirenze.it
C.F: MSNVNT67M51D403Y
P.IVA: 05918860486



INDICE

1. PREMESSA	3
2. MANDATO	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	7
4.01 Ubicazione	7
4.02 Descrizione.....	7
4.03 Condizioni di uso e manutenzione.....	8
4.04 Dotazione impiantistica	8
4.05 Individuazione catastale	8
4.06 Confini	9
4.07 Consistenza.....	9
5. PROPRIETA'	9
5.01 Estremi Atto di Provenienza.....	9
5.02 Attuale proprietario	10
5.03 Precedenti proprietari	10
6. POSSESSO	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
7.01 Estremi atto di Pignoramento	10
7.02 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	11
7.03 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
9. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	12
9.01 Pratiche edilizie	12
9.02 Situazione Urbanistica	13
10. GIUDIZI DI CONFORMITA'	16
10.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)	16
10.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)	17
10.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)	17
11. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL BENE	17
12. STIMA DEGLI IMMOBILI	18
12.01 Criteri di stima adottati	18
12.02 Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	18
12.03 Fonti di riferimento.....	19
12.04 Valore unitario.....	20
12.05 Coefficienti correttivi.....	20
12.06 Valore attribuito all' immobile.....	21
13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO	22
14. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	22
15. CONCLUSIONI	22
16. ALLEGATI	23



1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Valentina Masoni, iscritta all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 7356, CTU del Tribunale di Firenze n. 9021, con studio professionale in Montelupo f.no, via B. Bagnoli 3, trasmetteva Giuramento di rito in data 22.02.2022 presso la Cancelleria telematica a mezzo PCT al fine di espletare, come da incarico affidatogli dal Sig. Giudice Esecutore, l'accertamento immobiliare, analizzando e dando risposte ai vari punti descritti e richiesti nel “**verbale di giuramento dell'esperto**”.

2. MANDATO

(OMISSIS...) Il Giudice pone all'esperto il seguente **quesito**:

“Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati**;
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli



stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.



L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;** in caso di pignoramento **di quota/e di bene indiviso:**
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. **effettuare un riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione: una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
15. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;** di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.,** depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. **Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**
16. **presentare, se necessario,** tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver acquisito la documentazione ipo – catastale e notarile presso i vari Enti preposti, con Pec del 13.12.22 ho presentato Istanza al Comune di Bagno a Ripoli, Ufficio Edilizia privata per effettuare una ricerca di Atti amministrativi relativamente all'immobile oggetto di stima e a seguito di ciò il Comune dopo l' avvenuto pagamento rispondeva contestualmente alla mia Istanza con mail ordinaria inviandomi il link di collegamento per l'acquisizione delle seguenti pratiche telematiche da me richieste:

- ✓ **Licenza edilizia n. 113 del 12.08.1963, prog. n. 128/ 63** per “*costruzione di casetta per civile abitazione*” in Via Botticelli n.21 a nome di xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- ✓ **Licenza edilizia n. 24 del 22.02.1965** per la realizzazione del “*fondo seminterrato a quota strada ed il quartiere al piano primo con annessa terrazza tergae*” in Via Botticelli n.21/23 a nome di xxxxxxxxxxxxxx;
- ✓ **Abitabilità n. 12 del 12.02.1972** rilasciata dall' allora Sindaco del Comune di Bagno a Ripoli;
- ✓ **Variante a sanatoria n. 332 del 5.12.1974** per “*fabbricato costruito in difformità alla Licenza di Costruzione n. 24 del 22.02.1965*”. Il nulla osta del Sindaco è stato rilasciato a seguito di domanda presentata da xxxxxxxxxxxxxx il 10.10 1974, prot. n. 13074, in qualità di proprietario di porzioni di fabbricato;
- ✓ **Istanza di Concessione in sanatoria n. 4340 del 31.03.87** presentata da xxxxxxxxxxxxxx per “*apertura di un van porta per il recupero di un sottoscala, opera questa riconducibile alla tipologia 7*” e pertanto non soggette al versamento per opere di urbanizzazione e di costruzione. Come si evince dalla Dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio del 27.06.1998 a firma del proprietario, Sig. xxxxxxxxxxxxxx, l'abuso è relativo all'appartamento al piano terra del fabbricato posto in Bagno a Ripoli, Via Botticelli n. 38 e risale al 1976;
- ✓ **Concessione edilizia in sanatoria n. 3802 del 9.05.2000 prot. 17239** ai sensi della L. 47/85 relativamente alla Istanza di Condono n. 4340/87 rilasciata a seguito di integrazioni documentali richieste e pervenute all' ufficio, di cui alla Comunicazione prot.17239 del 9.05.2000.

Terminata tutta la fase di acquisizione documentale (ipo–catastale/notarile e comunale) la sottoscritta ha effettuato le operazioni peritali di Sopralluogo presso l'unità immobiliare posta nel Comune di Bagno a Ripoli (FI), Via Sandro Botticelli n. 36 - già civico n. 38 come si evince dagli atti comunali e catastali (quest' ultimi non ancora aggiornati) - previa comunicazione scritta inviata alle parti a mezzo di Raccomandata AR (Cfr.: **Allegato “A”** – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR).

Il Sopralluogo si è svolto alla presenza dell'IVG nella persona del Geometra Bucelli Stefano e della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx che ha consentito l'accesso all' immobile. Di concerto con l'IVG, in qualità di custode del bene, veniva verificato lo stato di occupazione dell'immobile da parte della xxxxxxxxxxxxxx dal xxxxxxxxxxxxxx. Nella stessa sede veniva consegnato ai debitori copia dell'incarico e foglio notizie, dopodiché venivano effettuati tutti i rilievi visivi e strumentali metrico – fotografici anche mediante l'ausilio di apparecchio laser per la verifica della consistenza e della conformità edilizio – urbanistica e catastale dell'appartamento.

Contestualmente è stata verificata la funzionalità dell'impianto idrico ed elettrico e chiesto al debitore copia di tutte le Certificazioni di Conformità impiantistiche in suo possesso, nonché l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) se redatto. La proprietà ha sostenuto di non aver mai avuto documentazione specifica in tal senso, tuttavia avrebbe fatto ricerche in tal senso e nel caso provveduto a inviare una copia alla scrivente di eventuale materiale reperito (Cfr.: **Allegato “B”** – Verbale di Sopralluogo 10.01.2023 e contestuale Verbale redatto dall' IVG, **Tav Unica** – Pianta appartamento, **Tav n. 1a** - Rilievo di Sopralluogo).



PROCEDURA RGE 380/2021
LOTTO 1 (unico)
BENE UBICATO NEL COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

4.01 Ubicazione

Comune di Bagno a Ripoli - FI, 50012 frazione Grassina, Via Sandro Botticelli n.c. 36, già civico n. 38. La diversa assegnazione deriva da una variazione della numerazione civica da parte dell'Ente comunale.

L'edificio di cui l'unità oggetto di stima è parte integrante è posto all'interno del centro abitato di Grassina a circa 3 km da Bagno a Ripoli, in prossimità del torrente Ema e risulta facilmente raggiungibile in quanto ben servito dalla viabilità primaria e secondaria. Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio buone lungo la viabilità limitrofa.

4.02 Descrizione

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano terra di un edificio bifamiliare, ha ingresso indipendente e un piccolo resede esclusivo. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra oltre mansarda ed è stato edificato nel 1963 come da documentazione comunale in atti.

L'edificio è stato costruito in difformità alla licenza di Costruzione n. 24 del 22.02.1965 e a seguito di ciò è stata presentata Variante in Sanatoria n. 332 del 5.12.1974. Successivamente, per la realizzazione di opere interne non regolarmente denunciate, è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 3802 del 9.05.2000. Non si riscontrano al momento ulteriori pratiche depositate presso l'Ente comunale.

L'edificio è urbanisticamente compreso all'interno dei "settori urbani a prevalente funzione residenziale" ed è normato dall'art. 72 - 'funzioni consentite' e dall'art. 73 - 'riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente' delle NTA allegate all'RU approvato nel 2015. Nel 2022 è stato adottato il Piano Operativo dove l'edificio in oggetto ricade all'interno delle 'Aree pianificate di recente formazione (B2)' ai sensi dell'art. 91 delle NTA del PO adottato. Ad oggi siamo, pertanto, nelle Misure di Salvaguardia e questo vuol dire che per ogni tipo d'intervento edilizio che si vuole affrontare tra i due strumenti urbanistici vale sempre la norma più restrittiva.

L'appartamento ha accesso esclusivo dalla strada principale oltrepassando un piccolo resede pavimentato e parzialmente inerbito (mq 17,40) con cancello in ferro. Internamente è composto da cinque vani: camera singola (mq 11,00), camera doppia (mq 15,60), cucina (mq 16,34), salotto (mq 20,57), guardaroba (mq 15,44), oltre corridoio (mq 11,15), ripostiglio/ sottoscala direttamente accessibile dal corridoio, disimpegno (mq 7,80), bagno areato con vasca (mq 5,88), secondo rip più grande (mq 6,77), il tutto per una superficie calpestabile di circa **110,55 mq** al netto di murature e per una superficie utile lorda (comprensiva di murature esterne) di circa **142,70 mq** come risulta dallo stato rilevato di sopralluogo (**Tav Unica** - Pianta appartamento, **Tav n. 1a** - Rilievo di Sopralluogo). L'unità immobiliare predetta ha la proprietà esclusiva del giardino rivolto sulla via principale; non si riscontrano altri annessi (auto, garage, cantine ecc.).



4.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'appartamento oggetto di stima presenta uno stato manutentivo MEDIOCRE in quanto durante il sopralluogo si sono riscontrate macchie di muffa diffuse in più punti, dovute in gran parte a fenomeni da condensa per cattiva conduzione degli abitanti, con maggiore concentrate nelle porzioni angolari e nelle parti basse delle murature, ma anche sull' intradosso del solaio e in prossimità delle finestre. Se ne consiglia un intervento di manutenzione con trattamento anti umido e una costante areazione dei locali. La pavimentazione è in graniglia in tutti gli ambienti ad esclusione del bagno dove sono state posate piastrelle in maiolica di tipo commerciale di cm 20x20. Gli infissi sono tutti in legno, tinteggiati di bianco e dotati di vetro camerale ad esclusione della finestra della cucina. Tutti gli infissi sono in buono stato ad esclusione di quello della cucina. Le persiane sono di colore verde e in buono stato. Le porte interne sono tutte in legno tinteggiato di bianco, di tipo economico e se ne consiglia la sostituzione o quanto meno una nuova tinteggiatura. La porta d' accesso all' alloggio è senza blindatura. Tutti i corpi scaldanti sono in ghisa, in gran parte ammalorati e necessitano quanto meno di una verniciatura.

La CTU ha previsto un intervento di manutenzione straordinaria con particolare riguardo alla deumidificazione e risanamento delle pareti ammalorate per la presenza di muffe diffuse in tutti i locali con costi stimati pari a circa **Euro 60.000,00**.

(TAV. Unica – Pianta App.; Cfr.: **Allegato “C”** – Documentazione fotografica del 10.01.2023, **Allegato “C1”** – **Computo metrico** del CTU)

4.04 Dotazione impiantistica

In sede di Sopralluogo è stato preso visione di quanto segue: l' impianto di riscaldamento è a metano e termo singolo; la caldaia è a parete e si trova all' interno del servizio igienico, esattamente sulla muratura a sinistra rispetto alla finestra; sempre all' interno del bagno è stata collocata la lavatrice, a sinistra del lavandino; la cucina è alimentata da gas metano; sulla parete di sinistra del corridoio guardando la porta d' ingresso è stato alloggiato, all' interno del muro, il quadro elettrico con il salvavita. Le fosse settiche si trovano all' esterno. (TAV. n. 1 – Pianta App.; Cfr.: **Allegato “C”** – Documentazione fotografica del 10.01.2023)

Gli impianti luce ed acqua sono tutti completi e funzionanti.

Durante il Sopralluogo del 10.01.23 la sottoscritta ha chiesto alla proprietà di fornire copia di tutte le Certificazioni degli impianti in suo possesso, il certificato di conformità e/o rispondenza di acqua, luce e gas, l'Abitabilità ed eventuale Certificato di Prestazione energetica (APE), compreso l'attestazione dei controlli annuali alla caldaia. Nella stessa sede la proprietà ha dichiarato di non essere in possesso della documentazione richiesta.

4.05 Individuazione catastale

A seguito dell'ultima denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale presentata all' A.T di Firenze in data 3 ottobre 2013, prot. 0240738, al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli i beni immobili oggetto della presente perizia sono così individuati:

Appartamento per abitazione di tipo civile con resede - foglio di mappa **42** – particella **229**, sub. **1** e particella graffata **1331** (già particella 229, sub.1) – piano **T**, Cat. **A/2** – cl. **3** – Cons. **6,5 vani** - R.C. **€ 604,25** – superficie catastale totale 146 mq, escluse le aree scoperte 146 mq - ubicato in Via Sandro Botticelli n. 38, piano terra. A tal proposito si ricorda che a seguito di una variazione della numerazione dei civici da parte dell'Ente comunale, il n. 38 è stato sostituito con il n. 36.

La **planimetria** n. 050551 del 29.04.1989, in atti dal 27/03/1990 presentata per migliore rappresentazione grafica (n. 50551.1/1989) è l'ultima planimetria depositata in banca dati e rappresenta l'attuale consistenza dell'unità immobiliare.



L'ultimo **Elaborato planimetrico** è quello derivante da Frazionamento del 21.05.2013, Pratica n. FI0146317 in atti dal 21.05.2013 presentato il 20/05/2013 al n. 146317.1/2013.

(Cfr.: **Allegato "D"** – Visura storica per immobile, planimetria, estratto di mappa, Elaborato planimetrico 2014 e 2008, Elenco subalterni).

4.06 Confini

I confini dell'appartamento sono: Via Sandro Botticelli, xxxxxxxxxxxx da tutti gli altri lati, s.s.a

4.07 Consistenza

La consistenza della **Unità Immobiliare ad uso abitativo al P.T** di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 sull'intero calcolata secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari), e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente la seguente (Cfr: **TAV. Unica** – Pianta Appartamento; **TAV. n. 1a** - Rilievo di Sopralluogo):

Destinazione d'uso	Sup. utile Lorda (SEL) mq	Coefficiente di ragguaglio	Sup. convenzionale mq su 1/1 di proprietà
Sup. principale App. al p.t	142,70	100%	142,70
Sup. resede	17,40	10%	1,74
TOTALE Arr.			144,00

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

5. PROPRIETA'

Ad oggi sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento per l'appartamento oggetto di questa procedura esecutiva come si evince dalla Certificazione notarile sostitutiva del 28.01.22 in atti, redatta dal Dott. Simone Ghinassi Notaio in Firenze incaricato per effettuare detta verifica ai sensi dell'art. 2650 c.c.

5.01 Estremi Atto di Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla Sig.ra xxxxxxxx per acquisto dal Sig. xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) mediante **Atto di Compravendita** ai rogiti del Notaio Aldo Zetti di Firenze in data 30.05.1990, rep. n. **29858/25509**, registrato a Firenze il 15.06.1990 al n. 4531, Serie IV (L. 3.668.000) e trascritto a Firenze in data 07.06.1990 al n. 10464 reg. part.

In detto Atto è intervenuto il Sig. xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) al solo scopo di dichiarare di *"non vantare alcun diritto, anche di natura reale, sul piccolo giardinetto antistante la parte destra dell'edificio ...annesso al quartiere al piano terreno di proprietà del signor xxxxxxxx, quartiere e giardinetto catastalmente distinti nel foglio 42 particella 229 sub. 1"*

Si fa, inoltre, presente che la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista la piena proprietà degli immobili sopra descritti in regime di separazione convenzionale dei beni e che nello stesso atto parte venditrice dichiara *"... quanto venduto è di sua piena, assoluta ed esclusiva proprietà ...libero da*



ipoteche, trascrizioni passive, servitù pregiudizievoli non apparenti...ad eccezione delle servitù apparenti e si quelle derivate dal frazionamento della proprietà" (Cfr.: **Allegato "E"** – Atto di Compravendita Zetti del 1990).

5.02 Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (FI) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà piena in regime di separazione convenzionale dei beni.

5.03 Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (FI) C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà piena in regime di Comunione Legale dei beni.

Al Sig. XXXXXXXXXXXX i beni erano pervenuti per decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze del 15 febbraio 1973, registrato a Firenze il 1.03.1973 al n. 1778 e trascritto il 27.02.1973 con n. 6679 come riportato anche nell' Atto del 1990 (Cfr.: **Allegato "E"** – Atto di Compravendita Notaio Zetti del 1990).

6. POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale del 10.01.2023 l'appartamento **risultava occupato dalla Sig. ra XXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e dal XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

Dal Certificato di Residenza e di Famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Bagno a Ripoli sono emerse le seguenti informazioni:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXX (FI) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, alla data del XXXXXXXX risultava **iscritta** nel Comune di XXXXXXXX, all' indirizzo di Via Sandro Botticelli n. 36 e nella stessa famiglia anagrafica risultava registrato pure il figlio maggiorenne XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, alla data del XXXXXXXX risultava **iscritto** nel Comune di Bagno a Ripoli, Via Sandro Botticelli n. 36.

(Cfr.: **Allegato "F"** – Certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, residenza e stato di famiglia 24.02.2023).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.01 Estremi atto di Pignoramento

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'**atto di pignoramento del 17/11/2021** a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, numero di repertorio **7439/2021** trascritto a Firenze il 06.12.2021 al n. 36445/51477 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX), Via XXXXXXXX n. XX P. Iva. XXXXXXXXXXXX, **contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata il XXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX (FI) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX come risulta dalla documentazione agli atti.

Si ribadisce, quanto già riferito nei precedenti paragrafi, ovvero che a seguito di una variazione della numerazione civica da parte del Comune il civico n. 38 è stato sostituito con il n. 36, ma nell' atto di pignoramento non si fa menzione di tale aggiornamento e neppure nelle più recenti visure catastali.



7.02 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**
- b) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No**
- c) Atti di asservimento urbanistico: **No**
- d) Spese Condominiali: **No**
- e) Altre limitazioni d'uso: **Si**

Con atto ai rogiti del Notaio Claudio Barnini di Firenze del 14.04.2006 rep. 258921/14121 è stata costituita una **SERVITU' di passo pedonale e carrabile**.

Detto atto è stato trascritto a Firenze in data 10.05.2006 al n. 13082 del reg. part. a favore delle part. lle n. **1101** e n. **1103** del Fg. **42** di proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXX, P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX contro la part. lla n. 229 del Fg. 42 di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'atto predetto si legge testualmente che "il valore della servitù da ciascuna parte costituita è pari a Euro 10.000,00" e che "la signora XXXXXXXXXXXXXXX... è intervenuta al presente atto per accettare la servitù di cui sopra senza che la stessa abbia nulla a pretendere per la prestazione da lei effettuata con il presente atto, ogni eccezione rinunciata o rimossa". Inoltre si dichiara che: "...quanto oggetto di questo atto è interessato dalle seguenti formalità:

- **Atto di convenzione** ai rogiti del Segretario Comunale Dr. Fabio Baldi in data 23 novembre 2004 rep. 3599 registrato all' Agenzia dell'Entrate – Ufficio di Firenze1 in data 10 dicembre 2004 al n. 101.789 e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 dicembre 2004 al n. 30626 di R.P;
- **Atto di convenzione** ai rogiti del Segretario Comunale Dr. Fabio Baldi in data 23 novembre 2004 rep. 3600 registrato all' Agenzia dell'Entrate – Ufficio di Firenze1 in data 10 dicembre 2004 al n. 101.788 e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 dicembre 2004 al n. 30627 di R.P;
- **Trascrizione di Pignoramento** n. 16080 di R.P del giorno 8 luglio 2002. Al riguardo si dichiara altresì che il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze Dott. Andrea Riccucci con provvedimento in data 13 ottobre 2004 Cron. n. 1719, ha dichiarato estinto il procedimento esecutivo in ordine ai beni oggetto di questo atto ed ha ordinato la cancellazione del connesso pignoramento;
- **Iscrizione ipotecaria** in data 11 novembre 2005 al n. 10289 di R.P a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S. p. A. di complessivi Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila e zero centesimi) di cui Euro 850.000,00 ...di capitale...."

(Cfr.: **Allegato "G"** – Atto Notaio Barnini del 2006).

7.03 Elenco delle formalità riscontrate mediante ispezione ipotecaria

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata presso i registri della Conservatoria di Firenze in data 10.03.2023 i beni censiti al N. C. E. U del Comune di BAGNO A RIPOLI al Fg. **42**, part. **229**, sub. **1** e part. graffata **1331** risultano oggetto delle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE** del 30/03/2017 - Registro Particolare **2061** Registro Generale **12542** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio **6076/2016** del 20/12/2016 ATTO GIUDIZIARIO/ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Capitale € 5.858,60 con Tasso interesse semestrale totale € 13.000,00;



conseguente aumento di altezza delle soffitte". Da precisare che la sanatoria non è stata richiesta per l'appartamento al piano terra attualmente di proprietà della Sig. ra xxxxxxxxxxxx, ma per altre porzioni di fabbricato di proprietà di xxxxxxxx, quali il laboratorio al piano terra, l'alloggio al piano primo e il sottotetto.

(Cfr: **Allegato "N"** – Variante a sanatoria 332/1974);

- **ISTANZA DI SANATORIA n. 4340 del 31.03.87 ai sensi della L. 28.02.1985 n. 45** presentata da xxxxxxxxxxxx, allora proprietario dell'appartamento al piano terra, per *"apertura di un van porta per il recupero di un sottoscala, opera questa riconducibile alla tipologia 7"* e pertanto non soggette al versamento per opere di urbanizzazione e di costruzione. Come si evince dalla Dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio del 27.06.1998 a firma del proprietario, Sig. xxxxxxxxxxxx, l'abuso è relativo all'appartamento al piano terra del fabbricato posto in Bagno a Ripoli, Via Botticelli n. 38 e risale al 1976. Le opere oggetto del mod 47/85-A, progressivo 0748497302, *"consistono nella utilizzazione di un volume 'chiuso' (sottoscala), mediante l'apertura di una porta di comunicazione con il corridoio di ingresso della abitazione"*.
(Cfr: **Allegato "O"** – Istanza di sanatoria 4340/1987);
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 3802 del 9.05.2000 prot. 17239** ai sensi della L. 47/85 relativamente alla Istanza di Condono n. 4340/87, mod 47/85 – A, progressivo 0748497302 rilasciata a seguito di integrazioni documentali richieste pervenute all'ufficio, di cui alla Comunicazione prot.17239 del 9.05.2000.
(Cfr: **Allegato "P"** – Concessione edilizia in sanatoria 3802/2000).

9.02 Strumenti Urbanistici riferiti all' area di riferimento

Il fabbricato di cui parte l'appartamento in oggetto al tempo della Variante a Sanatoria n. 332 del 5.12.1974 ricadeva in Zona classificata **"S/2"** del P.R.G allora vigente e per la quale erano previsti i seguenti indici di fabbricabilità: rapporto di copertura **Rc 35%**, altezza max. **ml 12**.

Nel Regolamento Urbanistico RU adottato con CC n. 15 del 13.02.2014 e approvato ad aprile 2015 l'edificio ricade all'interno dei *"settori urbani a prevalente funzione residenziale"* - **SUR 7** ed è normato dall' **art. 72** – 'funzioni consentite' e dall'**art. 73** – 'riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente' delle NTA allegate all' RU vigente dei quali se ne riportano di seguito alcuni stralci più importanti:

"... Capo II "Disciplina delle funzioni" - Sezione C: "Ambiti urbani"

Articolo 72. 'Funzioni consentite'

1. Settori funzionali degli ambiti urbani

1.1. Ai fini delle presenti norme, gli ambiti urbani sono ripartiti nei seguenti settori funzionali:

a. Settori urbani a prevalente funzione residenziale (SUR)

- **Settore centrale di Bagno a Ripoli, Grassina e Antella (SUR 1)**

...

4. Funzioni consentite nei settori urbani

...

4.2. Settori urbani a prevalente funzione residenziale (SUR)

Si articolano in otto sottosettori urbani funzionali (da SUR 1 a SUR 8).

...

4.2.7 Settore periferico ordinario (SUR 7)



Comprende tessuti urbani di formazione recente, a progettazione unitaria e con struttura viaria definita, e frange urbane. Presenta una **buona dotazione di spazi pubblici** (verde e parcheggi) e generalmente esiguità di spazi aperti pertinenziali. Generalmente accessibile per gli autoveicoli, non consente fluidità di spostamento, né possibilità di sosta, in conseguenza della irregolarità e della ristrettezza delle sezioni stradali. Vi ricadono molti **servizi di interesse locale** (amministrativi, formativi, didattici, culturali, ricreativi) e pochi esercizi commerciali di vicinato.

Necessita di rafforzamento degli spazi pubblici, di percorsi pedonali e di piste ciclabili.

Fatte salve le limitazioni e le specificazioni di cui alle Parti Seconda e Terza, sono consentite le seguenti funzioni:

- Destinazione d'uso residenziale (**R**)
- Destinazione d'uso artigianale (**I**), purché limitate esclusivamente alle seguenti sottocategorie:
 - attività artigianali di servizio (**Is**)
- Destinazione d'uso commerciale al dettaglio (**C**)³⁴⁵, purché limitata esclusivamente alle seguenti sottocategorie:
 - attività commerciali in esercizi di vicinato operanti nel settore alimentare (**Cv-a**)
 - attività commerciali in esercizi di vicinato operanti nel settore non alimentare (**Cv-na**)
 - attività commerciali in medie strutture di vendita operanti nel settore non alimentare (**Cm-na**)
 - pubblici esercizi, intesi come attività per la somministrazione di alimenti e bevande in esercizi aperti al pubblico (**Ce**)
- Destinazione d'uso turistico-ricettiva (**T**)³⁴⁶, purché limitata alle seguenti sottocategorie:
 - ospitalità in strutture ricettive alberghiere (**Ta**)
 - ospitalità in strutture ricettive extralberghiere (**Te**)
 - attività di supporto e di promozione turistica (**Tp**)
- Destinazione d'uso direzionale (**D**)
- Destinazione d'uso per servizi (**S-A-V-P-S**)³⁴⁷, purché limitata alle seguenti sottocategorie:
 - attività formative e didattiche (pubbliche **S** – private **SP**)
 - scuole di base (**Sb-SbP**)
 - servizi di interesse comune (pubbliche **A** – private **AP**)
 - servizi assistenziali, sanitari e sociali (**As-AsP**)
 - servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (**Ac-AcP**)
 - servizi religiosi (**Ar-ArP**)
 - servizi tecnico-amministrativi (**Aa-AaP**)
 - attività ricreative e sportive al coperto (**Asp-AspP**)
 - servizi tecnologici (**At-AtP**)
 - verde (pubblico **V** – privato **VP**)
 - parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)

...

Articolo 73. 'Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente: condizioni particolari per i mutamenti della destinazione d'uso'

1. Mutamento di destinazione d'uso

1.1. Negli ambiti urbani, i mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, fatte salve le limitazioni di cui al successivo punto 3, è consentito in favore delle funzioni definite dall'articolo 72 delle presenti norme nei singoli settori funzionali urbani e nel rispetto delle disposizioni che seguono.

2. Condizioni particolari per il mutamento di destinazione d'uso nei settori funzionali urbani

2.1. Nei settori funzionali urbani e nelle relative articolazioni, così come definite dall'articolo 72 delle presenti norme, il mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente è



consentito nel rispetto delle disposizioni, generali e specifiche, di cui all'articolo 66, così come integrate dalle condizioni particolari di seguito indicate.

...

2.2.1. Settori urbani a prevalente funzione residenziale (SUR)

2.2.1.7. Settore periferico ordinario (SUR 7)

Le medie strutture commerciali possono avere una superficie di vendita non superiore a 800 mq.

...

3. Limitazioni per il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, commerciali, ricettivi e terziari

...

3.2. Gli interventi di recupero ai fini residenziali, commerciali (medie strutture di vendita), ricettivi e terziari non possono superare, negli ambiti urbani, la superficie utile lorda (SUL) e il numero di posti letto di seguito indicati...”

<i>UTOE PS</i>	<i>Ambiti urbani compresi nell'UTOE</i>	<i>Residenza</i>	<i>Strutture ricettive</i>	<i>Strutture commerciali (medie strutture di vendita)</i>	<i>Altre strutture direzionali e terziarie</i>
		<i>SUL mq</i>	<i>N° posti letto</i>	<i>Superficie di vendita mq</i>	
<i>Grassina</i>	<i>Grassina comprensiva di Ponte a Niccheri e Ponte a Ema</i>	<i>2.350,00</i>	<i>20</i>	<i>800</i>	

Nel febbraio 2022 è stato adottato il **Piano Operativo**. In detto piano l'edificio in oggetto ricade all'interno delle 'Aree pianificate di recente formazione (B2)' ai sensi dell'**art. 91** delle NTA del PO adottato di cui se ne riporta testualmente una parte:

“... Capo II – Tessuti a prevalente funzione residenziale e mista

- Art. 91 – Aree pianificate di recente formazione (B2)

1. Sono aree formate indicativamente dopo il 1/09/1967, in via prevalente mediante piani urbanistici attuativi, ovvero con regole insediative diverse da quelle che hanno generato i centri storici. In particolare gli edifici all'interno di queste aree non sono mai costruiti a filo strada o marciapiede, bensì presentano un distacco dalla zona pubblica, spesso caratterizzata da un resede recintato. Possono comprendere altresì fabbricati, ancorchè posti in continuità allo spazio di fruizione pubblica, con ambiti privati interposti. Sono aree urbane sature, in genere pianificate, possono comprendere anche edifici mono o bifamiliari. Negli elaborati grafici, sono individuate con sigla B2.

2. All'interno dei tessuti B2 sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa che possa portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, senza demolizione dell'edificio originario e con esclusione di incrementi volumetrici relativi a superfici utili in addizione alla sagoma. Sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 90, comma 4, con esclusione di quelli descritti nella lettera b), effettuati senza alterazione delle sistemazioni esterne.



3. Per gli edifici realizzati prima del 19/06/1982 - 73, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di superficie edificabile non superiore al 20% dell'edificio originario. Fatta esclusione per gli edifici legittimati da sanatoria straordinaria 74, per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento di superficie. In ogni caso, per tali interventi si devono assumere i seguenti parametri:

- a) IPF = 40%
- b) IC = 50%
- c) Altezza non superiore a quella degli edifici circostanti

4. In tali aree sono ammesse esclusivamente funzioni residenziali. Ancorché non assimilabili alla residenza, sono altresì consentite funzioni direzionali limitate al primo livello dell'edificio, purché con attività a servizio della residenza.”

SI EVIDENZIA:

Le Osservazioni al piano sono finite da tempo e a breve saranno pubblicate le Controdeduzioni, dopodiché sarà fatta la conferenza paesaggistica e a seguire ci sarà l'approvazione del piano operativo, tempo massimo stimato entro la fine di questo anno in corso.

Pertanto ad oggi siamo in vigore delle **Misure di Salvaguardia** fino all' approvazione del nuovo piano operativo.

Durante questo periodo sono validi sia il **RU** che il **PO** e questo vuol dire che per ogni tipo d'intervento edilizio che si vuole affrontare vale sempre la norma più restrittiva tra i due strumenti urbanistici.

(Cfr: Allegato “Q” - Tav. RUC stralcio; Allegato “R” - Tav. PO stralcio)

10. GIUDIZI DI CONFORMITA'

10.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

All' interno dell'appartamento oggetto di stima non sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia depositata presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Bagno a Ripoli. Durante gli accertamenti in loco sono state, infatti, rilevate solo lievi difformità del tipo: traslazione di tramezzi e allargamento di finestre, diversa indicazione di altezze in tutti i locali (3,18 ml anziché ml 3,20), mancata rappresentazione della nicchia all' interno del ripostiglio e della nicchia lungo il corridoio per l'alloggiamento del termosifone sotto il quadro elettrico, mancata rappresentazione di tutti gli sguinci delle finestre. Tali difformità sono dovute a modifiche di cantiere in fase di esecuzione del fabbricato, non sono sostanziali perché non alterano l'aspetto originario dell'immobile, quindi neppure ne pregiudicano la vendita (Cfr: **TAV. Unica – Pianta Appartamento**).

Tuttavia, in riferimento alla documentazione acquisita e agli accertamenti effettuati durante il sopralluogo **l'immobile non risulta conforme sia per gli strumenti urbanistici vigenti che previgenti** e per sanarlo si ritiene dover depositare presso l'Ente comunale una **Attestazione di Conformità in Sanatoria** o quanto meno una **Scia in Sanatoria** a firma e timbro di un tecnico abilitato. La sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal comune stesso e che parte da un minimo di € 1.000,00 a un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (art. 209 comm. 6 ter L.R. 65/2014).



I costi stimati per il deposito della pratica sono i seguenti:

- € 2.000,00 circa comprensivo iva per spese tecniche;
- € 1.000,00 minimo per sanzione amministrativa;
- € 103,00 circa per diritti di segreteria a pratica al momento della consegna;
- 2 marche da bollo di € 16,00;
- Spese Comunali circa € 2.500,00.

TOTALE arrotondato € 6.000,00

10.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

La planimetria catastale dell'appartamento al piano terra n. 050551 presentata presso l'A d T di Firenze il 29.04.1989, in atti dal 27/03/1990 per migliore rappresentazione grafica (n. 50551.1/1989) è l'ultima planimetria depositata in banca dati e rappresenta l'attuale consistenza dell'unità immobiliare.

Detta planimetria risulta sostanzialmente conforme a quanto denunciato presso l'Ufficio comunale così come è stato verificato in sede di sopralluogo in quanto si evidenziano le stesse difformità già segnalate riguardo agli ultimi elaborati grafici depositati in comune. Alla luce di quanto sopra possiamo dichiarare la **conformità catastale con gli ultimi elaborati comunali, ma non con lo stato dei luoghi.**

Si ritiene pertanto necessario l'aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica, con i seguenti costi stimati:

- Euro 800,00 circa comprensivo iva per aggiornamento della planimetria con Docfa a firma di un tecnico abilitato
- € 50,00 per diritti di segreteria

TOTALE spese per agg. Catastale € 850,00

10.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Come è già stato riferito al precedente capitolo 4 di questa Relazione l'appartamento in oggetto è dotato d' impianto di riscaldamento termo singolo ma ad oggi non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto, né l'attestazione dei controlli annuali alla caldaia in quanto la proprietà ha dichiarato di non esserne in possesso.

Gli impianti luce ed acqua sono tutti completi e funzionanti, ma anche in questo caso non sono stati rinvenuti certificati di conformità e/o rispondenza.

Pertanto al momento possiamo attestare solo la funzionalità degli impianti ma non la loro regolarità in quanto non esistono certificazioni

11. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL BENE

Alla luce di quanto presentato all'U.T. del Comune di Bagno a Ripoli, considerando la consistenza e la distribuzione funzionale dello spazio **il bene NON RISULTA COMODAMENTE FRAZIONABILE.**

Anche se dalla composizione distributivo - funzionale degli spazi, nonché dalla morfologia architettonica degli stessi l'immobile potrebbe risultare **frazionabile in due unità distinte** tuttavia non ci sono le giuste condizioni per creare due ingressi separati.



12. STIMA DELL' IMMOBILE

12.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell'**unità immobiliare** destinata a civile abitazione in **Via Sandro Botticelli n. 36, piano terra**, comune di Bagno a Ripoli, località Grassina, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, concentrati prevalentemente nella zona di Grassina, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità e stato di manutenzione, salubrità o insalubrità dell'immobile, efficienza energetica, possibilità di parcheggio. Nel contempo è stato fatto esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente e previgente in relazione alle zone considerate e sono state esaminate le destinazioni ed i limiti previsti nella pianificazione, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

E' stata, quindi, analizzata la situazione del mercato attuale per giungere alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati.

In particolare si è determinato prima il valore unitario, dopodiché il valore di mercato mediante moltiplicazione algebrica tra la misura della consistenza (espressa in mq) e lo stesso valore unitario (espresso in €/mq) e infine siamo giunti alla stima del bene applicando una percentuale di abbattimento sul valore di mercato calcolato.

La determinazione della superficie lorda ai fini della stima è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998 (con particolare riferimento all'allegato C).

Detta stima tiene conto senza dubbio delle oggettive e reali condizioni di conservazione in cui si trova l'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché del fattore ambientale e delle infrastrutture viarie anche di grande comunicazione (A1, fi.pi.li) che collegano Grassina sia con il comune di Bagno a Ripoli e con le altre località, (Antella, Ponte a Ema), sia con la città metropolitana di Firenze ed altre città di provincia.

12.02 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli o sfavorevoli

- ✓ **Ambiente economico–sociale: buono.** L'immobile ricade nel centro urbano di Grassina, frazione di Bagno a Ripoli, in una zona urbanisticamente compresa all' interno dei "*settori urbani a prevalente funzione residenziale - Settore periferico ordinario - SUR 7*" del RUC vigente e all' interno delle "*Aree pianificate di recente formazione (B2)*" del nuovo Piano Operativo PO adottato nel 2022. La zona è dotata di servizi ed attività commerciali (Ospedale, poste, banche, farmacie, coop, scuole, ecc...). Grassina è facilmente raggiungibile da Firenze sud percorrendo via Marco Polo direzione Ponte a Ema, ma anche da chi proviene da località del Medio Valdarno (tipo Empoli, Montelupo) percorrendo prima la fi.pi.li poi l'Autostrada A1 entrata Scandicci, uscita Firenze Sud, fino a Ponte a Ema e da qui a Grassina.
- ✓ **Collegamenti stradali: diretti.** Borgo San Lorenzo si trova nella Valle della Sieve a circa 25 km da Firenze ed è uno dei comuni più importanti del Mugello. Da Firenze si può accedere a questo capoluogo nel modo più diretto con l'Autostrada A1 uscita Barberino di Mugello, poi proseguire lungo SP 131 e SS 65 della Futa fino a Borgo San Lorenzo. In alternativa si può passare da via Bolognese, poi proseguire lungo via Faentina (SR 302) fino al centro abitato di Borgo San Lorenzo, oppure percorrendo via Bolognese e la SS 65 della Futa fino a San Piero a Sieve e poi proseguire lungo la Strada provinciale (SP 551). Da Prato si può prendere l'Autostrada A1 da Calenzano, uscire a Barberino di Mugello, proseguire lungo la



Strada provinciale (SP 131) e la SS 65 della Futa fino a Borgo San Lorenzo. **Accessibilità: buona.** Come sopra accennato, all'immobile vi si accede da collegamenti con le vie principali e di grande comunicazione (Autostrada A1).

- ✓ **Stato di manutenzione: MEDIOCRE.** L'appartamento si presenta internamente in mediocre stato manutentivo specie per la presenza di macchie di muffa diffuse in più punti, dovute in gran parte a condensa per cattiva gestione degli abitanti. Il fenomeno di condensazione si evidenzia in particolare nelle porzioni angolari e nelle parti basse delle murature, ma anche sull'intradosso del solaio e in prossimità delle finestre. Al riguardo si prevedono opere di risanamento su tutte le pareti ammalorate con costi stimati pari a circa € 60.000,00.
- ✓ **Grado di finitura:** di tipo ordinario in tutti i vani. Tra le caratteristiche intrinseche favorevoli va evidenziato la presenza di finestre con vetri camerati in tutti i vani ad esclusione di quelli della cucina.
- ✓ **Parcheggio:** L'edificio in cui si trova l'appartamento in oggetto si trova in una zona residenziale con possibilità di parcheggio gratuito lungo le strade limitrofe del quartiere. Tra le caratteristiche intrinseche sfavorevoli si evidenzia che l'appartamento è privo di garage o posto auto di proprietà.
- ✓ **Impianti: tutti funzionanti.** La dotazione degli impianti è funzionale all'uso attuale del bene. In sede di sopralluogo però non è stato possibile controllare le fosse settiche. L'impianto di riscaldamento è a metano e questo è senza dubbio una caratteristica favorevole

12.03 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, dal "borsinoimmobiliare.it" e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (**agenzie immobiliari**¹, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

¹ La scrivente ha preso in esame anche gli annunci immobiliari per immobili simili riportati qui di seguito e dai quali si evince il prezzo medio di offerta pari a **€/mq 2.700,00**.

Trattandosi di annunci di pubblicità immobiliare, non riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita, i prezzi indicati negli annunci pubblicitari esprimono esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita.

Quindi, la differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore può contenersi ad oggi in una percentuale di circa il **10%**. Detta percentuale è stata ricavata analizzando la tavola 5 pubblicata a pagina 10 del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al primo trimestre 2022 quale statistica della Banca D'Italia.

<https://www.immobiliare.it/annunci/100048448/>

Comparabile A - Annuncio immobiliare n°1. Agenzia di riferimento Immobiliare Bianchi Bagno a Ripoli **Rif. Annuncio** V295GRASSINA - 13/03/2023: trattasi di appartamento di **4 locali** in edificio bifamiliare. Via G. Buoizzi, libero su tre lati al **piano terreno, mq 120,00** con ingresso indipendente composto da cucina abitabile, salone doppio, due bagni, disimpegno e camera da letto. Completa la proprietà giardino sui tre lati, Anno di costruzione **1968** Efficienza energetica **classe F** 199.89 kWh/m² anno, Indice di prestazione energetica **1.89kWh/m² anno** Il prezzo indicato in offerta è pari a **Euro 295.000,00** + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = Euro 265.000,00 - €/mq 2.200

<https://www.immobiliare.it/annunci/101807955/>

Comparabile B - Annuncio immobiliare n°2. Agenzia di riferimento Multi Service House sas Firenze **Rif. Annuncio** PIA330 - 16/03/2023: trattasi di appartamento composto da **5 locali** in edificio bifamiliare, Via Piana, libero su tutti i lati, al **piano primo e secondo sottotetto**, superficie di circa **133 mq**. Si accede all'immobile tramite scala indipendente. L'appartamento al piano è così composto: ampia cucina abitabile con locale dispensa, soggiorno, disimpegno, ampio bagno finestrato, due grandi camere matrimoniali, ripostiglio finestrato (possibilità realizzazione secondo bagno). Dal soggiorno tramite scala accediamo al piano sottotetto. Anno di costruzione **1970** Efficienza energetica **classe F** 175 kWh/m² anno, Il prezzo indicato in offerta è pari a **Euro 330.000,00** + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = Euro 297.000,00 - €/mq 2.200



Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2022

In Comune di **Bagno a Ripoli**, zona E4/Suburbana/GRASSINA - ANTELLA – PONTE A EMA - BALATRO:

- per Abitazioni di tipo civile A/2 in stato conservativo normale: €/mq 1.900,00/2.550,00;
- per Ville e villini in stato conservativo normale: €/mq 2.600,00/3.300,00

12.04 Valore unitario

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa dell'appartamento di circa **mq 144,00** (sup. convenzionale) conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 4.07 – 'Consistenza', p.8 di questa perizia, è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = **€/mq 2.650,00**

12.05 Coefficienti correttivi

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

DESCRIZIONE	coefficiente
Spese per opere di manutenzione straordinaria con particolare riguardo alla deumidificazione e risanamento delle pareti ammalorate per la presenza di muffe diffuse in tutti i locali con costi stimati pari a circa Euro 60.000,00 come da Computo metrico allegato (Allegato "C1" – Computo metrico del CTU). L'importo stimato totale dei lavori quantificato in € 60.000,00 ha un'incidenza sul valore di stima del 16 %	- 16 %
Spese di Sanatoria per rendere l'immobile conforme agli strumenti urbanistici vigenti e previgenti. Importo complessivo stimato € 6.000,00 comprensivo di iva, con incidenza sul valore di mercato stimato del 0,16 %	- 0,16%
Aggiornamento catastale – Presentazione nuova planimetria per esatta rappresentazione grafica oltre a spese di Segreteria € 50,00 + Spese tecniche quantificabili in € 850,00 comprensivo di iva. La spesa per l'aggiornamento catastale ha un'incidenza sul valore di stima di 0,02%	- 0,02%
Assenza di posto auto o box	- 0,1%
TOTALE	- 16,28%

<https://www.immobiliare.it/annunci/101088985>

Comparabile C - Annuncio immobiliare n°3. Agenzia di riferimento Immobiliare Merciai Bagno a Ripoli Rif. Annuncio 1/0680 □ 13/02/2023 trattasi di appartamento di **5 locali** in edificio bifamiliare. Piazza Umberto I , al secondo e ultimo piano di palazzina d'epoca composta da solo due appartamenti, **mq 117,00** con ingresso indipendente composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, sala pranzo (facilmente adattabile a terza camera), disimpegno, ulteriori due camere matrimoniali, di cui una dotata di servizio privato e guardaroba, secondo servizio e vano ripostiglio lavanderia. Completa la proprietà un giardino. Anno di costruzione **1800, ristrutturato**. Efficienza energetica **classe E** ≥ 3,51 kWh/m² anno, Indice di prestazione energetica **4kWh/m² anno**. Il prezzo indicato in offerta è pari a **Euro 350.000,00** + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = Euro 315.000,00 - €/mq 2.700



12.06 Valore attribuito all'immobile

La scrivente, in base alla descrizione sopra riportata ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita e venduti nella stessa zona tenendo conto sia dei fattori positivi che negativi, ovvero:

- del valore a metro quadrato commerciale;
- dell'esposizione geografica dell'immobile;
- della buona accessibilità dovuta alle caratteristiche della zona vicina alle principali viabilità;
- dello stato di conservazione dell'immobile MEDIOCRE;
- delle spese da sostenere per opere di risanamento delle pareti umide all'interno dell'appartamento;
- delle spese da sostenere per la regolarizzazione edilizio – urbanistica e catastale;
- della buona vicinanza ai servizi commerciali;
- della buona vicinanza rispetto ai centri urbani principali (Firenze, Bagno a Ripoli, Antella, Ponte a Ema);
- della buona posizione a livello di collegamenti viari (A1 – FI. PI. LI);
- della situazione del mercato immobiliare attuale;
- dell'assenza del posto auto e/o garage

Pertanto si ritiene che il più appropriato valore di stima per il bene oggetto della presente relazione e più dettagliatamente specificato nella tabella sottostante, sia il seguente:

Immobile ad uso civile abitazione situato nel Comune di Bagno a Ripoli, località Grassina Via Sandro Botticelli n.c. 36, Fg. 42, p. lla 229, sub. 1 e part. graffata 1331 – A/2.

Superficie lorda ragguagliata (DPR 138/98) in mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato in €
144,00 (circa)	2.650,00	381.600,00

Tuttavia, tenendo conto di quanto sopra evidenziato e in particolare della vicinanza rispetto alle principali vie di comunicazione e ai principali servizi commerciali, visto, lo stato manutentivo dell'immobile, tenuto conto della mancanza di un garage o posto auto di proprietà, delle spese di ristrutturazione e risanamento, della pratica di sanatoria e dell'aggiornamento catastale con le relative spese da sostenere, si effettua un abbattimento del valore stimato nella misura del 16,28%

Pertanto il valore di mercato più attendibile del bene risulta essere il seguente:

STIMA DELL'IMMOBILE = € 381.600,00 – 16,28% = € 320.000,00 arr.

Quindi:



VALORE DEL LOTTO UNICO

Euro 320.000,00

13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIO DEL LOTTO

Dall'applicazione del valore unitario come sopra ricavato alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza Fg 42, part. 229, sub. 1, e part. graffata 1331 Cat. A/2	mq	144,00
Valore unitario	€/mq	2.650,00
Valore di mercato	€	381.600,00
Coefficiente correttivo per criticità riscontrate	%	- 16,28 %
STIMA DEL LOTTO	€	320.000,00
Abbattimento a base d' asta-1° casa (Vendita giudiziaria)	%	- 10%
Valore di Vendita Giudiziaria	€	288.000,00

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € **288.000,00** (*Euro duecentoottantottomila /00*).

14. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo per il passaggio di proprietà dell'appartamento non è soggetto ad IVA

15. CONCLUSIONI

Considerando tutto quanto sopra esposto e allegato, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto e si sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.



Firenze, 18.03.2023

II C.T.U.
Arch. Valentina Masoni



ALLEGATI

Documentazione acquisita durante le operazioni peritali:

- **Allegato "A"** – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR;
- **Allegato "B"** – Verbale di Sopralluogo 10.01.2023 e contestuale Verbale redatto dall' IVG;
- **Allegato "C"** – Documentazione fotografica del 10.01.2023;
- **Allegato "C1"** – **Computo metrico** del CTU;
- **Allegato "D"** – Visura storica per immobile, planimetria, estratto di mappa, Elaborato planimetrico 2014 e 2008, Elenco subalterni;
- **Allegato "E"** – Atto di Compravendita Notaio Zetti del 1990;
- **Allegato "F"** – Certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, residenza e stato di famiglia del 24.02.2023;
- **Allegato "G"** – Atto Notaio Barnini del 2006;
- **Allegato "H"** – Elenco formalità, Trascrizioni e Iscrizioni;
- **Allegato "I"** – Accesso atti comunali 13.12.22;
- **Allegato "L"** – Licenza edilizia, 113/1963;
- **Allegato "M"** – Abitabilità 12/1972;
- **Allegato "N"** – Variante a sanatoria 332/1974;
- **Allegato "O"** – Istanza di sanatoria 4340/1987;
- **Allegato "P"** – Concessione edilizia in sanatoria 3802/2000;
- **Allegato "Q"** - Tav. RUC stralcio;
- **Allegato "R"** - Tav. PO stralcio;

Elaborati grafici:

TAV. Unica – Pianta Appartamento

TAV. n. 1a - Rilievo di Sopralluogo

