



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott.^{ssa} Giovanna MAZZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 278/2022 R.G.

(PROSSIMA UDIENZA: 26/09/2023)

* * * *

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO

EPURATA DEI DATI SENSIBILI

RELATIVA AL BENE UBICATO NEL COMUNE DI CASTELFIORENTINO (FI)

- LOTTO UNICO -

Piena proprietà dell'intero di porzione di fabbricato urbano, sito nel Comune di Castelfiorentino, località Cambiano, con accesso dalla Via Vittorio Niccoli, n.c. 249 (S.R. 429), e precisamente: unità immobiliare, destinata a civile abitazione, in fase di ristrutturazione, allo stato grezzo con lavori iniziati e non portati a termine, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), a destra guardando la facciata principale dell'edificio sulla via pubblica, attualmente composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale con palco morto, doccia e lavabo, W.C., piccolo guardaroba e locale sottotetto per accedere, tramite botola, al tetto a comune, oltre la comproprietà pro quota degli spazi e beni comuni condominiali. -

* * * *

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Donato SABIA

Valutatore Immobiliare Esperto a norma UNI 11558:2014 – Schema Tecnico VALIMM₀₁ – Nr di registrazione 003

Attestato 1° emissione 29/01/2018 – Aggiornamento 29/01/2021 – Scadenza 29/01/2024

via dei rossi, 5/a - 50018 Scandicci FIRENZE - Tel +39.55.3905047 – info@architetturasabia.it



Indice

SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	9
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI	9
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL’ATTO DI PIGNORAMENTO	12
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL’ATTO DI PROVENIENZA	13
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.	14
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI.....	27
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE	28
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPOINBILI ALL’ACQUIRENTE	29
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI	31
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	32
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEL BENE	35
10.1) <i>PREMESSA</i>	35
10.1) <i>IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO</i>	36
10.2) <i>STIMA COMPARATIVA: DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO</i>	38
10.3) <i>DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO</i>	42
10.4) <i>STIMA ANALITICA: VALORE DI TRASFORMAZIONE</i>	44
10.4.A) – <i>La superficie lorda vendibile</i>	45
10.4.B) – <i>Costo della trasformazione (C = ΣK + Ip + PI)</i>	45
10.4.B.a) – <i>K1 – Costo tecnico di ristrutturazione</i>	46
10.4.B.b) – <i>K2 – Oneri professionali</i>	46
10.4.B.c) – <i>K3 – Oneri di urbanizzazione e di costruzione</i>	46
10.4.B.d) – <i>Ip – Interessi passivi</i>	47
10.4.B.e) – <i>PI – Profitto di un ordinario imprenditore</i>	47
10.5) <i>STIMA E VALORE DI MERCATO DELL’INTERO</i>	47
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D’ASTA	49
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO	50
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	50
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI.....	51
ALLEGATI.....	51



Elenco Allegati:.....51

INCARICO E QUESITI

Ill.^{ma} Sig.^{ra} Giudice delegato all'esecuzione Dott.^{ssa} Giovanna Mazza, con ordinanza del 19 dicembre 2022, notificata a mezzo Consolle P.C.T., l'ex Giudice *pro tempore* dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari **nominò il sottoscritto**, Arch. Donato Sabia, C.F. SBADNT62H27A743H, con studio in Scandicci (Firenze) in Via dei Rossi, 5/a, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n° 4159 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n° 4040, **C.T.U. nella causa in oggetto, ponendomi**, con giuramento di rito, i seguenti *quesiti*:

“Provveda l'esperto a

- 1. **identificare** il/i beni/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 o 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 eseguito; 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** dell/i beni/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 di 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 da 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** dell/i beni/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; anche 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 quote/e di bene indiviso:*

- il valore come al punto 11. 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;*

12. 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:*

- 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 dell/i beneli, nonché la relativa planimetria (N.B. 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**) (omissis)''*



SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Per espletare l'incarico affidatomi sono state svolte le seguenti principali operazioni:

- esamina dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.;
- comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e invio del *Foglio notizie* per la parte eseguita predisposto dal Giudice, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno in data 07/02/2023, riscontrata dal debitore eseguito in data 09/02/2023, con n. 144988101467, e tramite p.e.c., in data 07/02/2023, al domiciliatario del creditore procedente e p.c., con mail, al custode nominato in pari data;
- **primo sopralluogo senza esito** e conseguente mancato accesso **in data 24/02/2023 per assenza dell'esecutato o suo delegato**, come risulta dal verbale sottoscritto in pari data congiuntamente con il delegato dell'ISVEG;
- **successiva comunicazione** tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 14/03/2023, riscontrata dal debitore eseguito in data 17/03/2023, con n. 144988101489, e tramite p.e.c., in data 14/03/2023, al domiciliatario del creditore procedente e p.c., con mail, al custode nominato in pari data; **che si sarebbe proceduto ad accesso forzoso in data 31/03/2023;**
- **contatti telefonici con l'avvocato dell'esecutato** e direttamente con l'esecutato per concordare le modalità di accesso ed il rilievo del bene **a seguito della comunicazione da parte del legale dell'esecutato pervenuta al C.T.U. in data 27/03/2023** tramite mail, ed inviata direttamente dal legale dell'esecutato al domiciliatario del creditore procedente e al custode nominato, in pari data;
- **secondo sopralluogo e accesso al bene, nella data stabilita del 31/03/2023**, rilievo grafico e fotografico del bene in esecuzione e stesura verbale di sopralluogo, senza l'assistenza della forza pubblica;



- più sessioni telematiche sul sito dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per l’identificazione catastale del bene in oggetto, richiesta dei certificati di visura, dell’estratto di mappa e della relativa planimetria (anche se non prelevata per inesistenza in banca dati), ecc.;
- sessione telematiche e telefoniche per reperire l’atto di provenienza del bene in esecuzione;
- preventiva richiesta al Comune di Castelfiorentino (FI) per la ricerca e successiva visura delle pratiche edilizie e di eventuali pratiche di condono in data **15/01/2022**;
- richiesta ufficiale all’Ufficio Edilizia del Comune per l’accesso agli atti il 17/02/2023 e sessione di consultazione atti edilizi ed amministrativi in pari data presso il Comune di Castelfiorentino (FI) per ricercare autorizzazioni e licenze originarie del bene;
- sessione telematiche sul sito dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per estrarre copia aggiornata dei certificati di visura;
- richiesta con nota, tramite p.e.c. del **15/06/2023**, al *Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno* di informazione circa la situazione contributiva obbligatoria consortile per il bene in esecuzione; e successivo riscontro del Consorzio pervenuto con lo stesso mezzo in data 26/06/2023 - Ticket 2023061623665471 – protocollo N. 0007372/2023 in pari data;
- ulteriore ispezione telematica nazionale, ad integrazione delle formalità già contenute agli atti, eseguita dal C.T.U. in data 28/07/2023 tramite il portale *Sister* dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze;
- sessioni telematiche per ricerche e selezione tramite database dedicato degli Atti di compravendita di unità immobiliari a civile abitazione comparabili con il bene oggetto di stima, in data 09/08/2023;
- più sessioni telematiche sul sito ufficiale del Comune e della Regione Toscana per la consultazione degli atti di pianificazione e per l’individuazione di eventuali vincoli sovraordinati sui beni;



- indagini di mercato con riferimento alle transazioni per i beni immobili comparabili con quelli oggetto di stima e consultazione informatica di banche dati dell’Agenzia del Territorio e di operatori nel settore immobiliare tramite portali informatici;
- richiesta all’ufficio anagrafe del Comune di Castelfiorentino di certificato contestuale dell’esecutato, tramite mail inviata in data **28/07/2023**, e successivo invio da parte dell’ufficio del certificato richiesto in data 29/07/2023;
- richiesta al custode nominato, tramite comunicazione telefonica, per l’acquisizione di notizie circa lo stato di possesso dell’immobile e lo stato di occupazione dello stesso;
- allestimento della documentazione fotografica degli esterni e degli interni del bene;
- restituzione grafica della planimetria di rilievo e superfici, oltre alla planimetria con indicazione dei punti di ripresa fotografica dell’unità immobiliare in esecuzione;
- redazione della *Relazione* di stima;
- allestimento degli allegati grafici, documentali e documentazione integrativa di corredo alla *Relazione*;
- trasmissione della presente *Relazione* e *Allegati* al debitore agli indirizzi mail forniti durante il sopralluogo, e p.c. al domiciliatario parte precedente, tramite posta elettronica certificata;
- trasmissione telematica della presente *Relazione* e *Allegati* a mezzo Consolle P.C.T. alla Cancelleria e consegna di copia degli stessi documenti epurati dei dati sensibili, oltre che della scheda sintetica e allegati, come da *Indice* degli *Allegati* riportato in questa relazione. -



RISPOSTA AI QUESITI

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente consulenza tecnica è il bene immobile, **in un unico lotto**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO – identificazione del bene

1.1) **piena proprietà dell'intero** di porzione di un più ampio fabbricato urbano sito nel Comune di Castelfiorentino (FI), località Cambiano, con accesso dalla Via Vittorio Niccoli, n.c. 249 (S.R. 429), e **precisamente**: unità immobiliare, destinata a civile abitazione, in fase di ristrutturazione (porzione di frazionamento di unità immobiliare), allo stato grezzo, con lavori iniziati e non portati a termine, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), a destra guardando la facciata principale dell'edificio, attualmente composto dalle seguenti destinazioni ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale con palco morto, doccia e lavabo, bagno W.C., guardaroba e piccolo locale sottotetto, accessibile da rampa di scala interna all'unità immobiliare, gravato da diritto di passo a favore dei proprietari dell'appartamento del piano primo, per accedere, tramite botola, al tetto. –

All'immobile in oggetto è inoltre annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'ente condominiale, anche se non formalmente costituito, che attiene la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni a comune come per legge facenti parte dell'intero complesso edilizio ai sensi dell'art. 1117 e segg. del c.c. come modificati dalla



Legge 11/12/2012, n. 220, recante *Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*. Inoltre, è parte condominiale pro quota il sedime ove insiste il fabbricato distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune, *Ente urbano*, nel foglio 16 alla particella 15 della superficie catastale di 700 mq e quindi, di gran lunga inferiore a metri quadrati cinquemila (cfr. *Allegati sub A.3 e A.4*).

1.1.1) Confini:

L'appartamento confina con: Via Vittorio Niccoli, proprietà xxxxxxxx o suoi aventi causa, vano scala condominiale, proprietà xxxxx o suoi aventi causa, salvo se altri o diversi confini (cfr. *Allegati A.2 e A.3*).

1.1.2) Dati catastali:

Il bene, sopra descritto, nel *Catasto Fabbricati del Comune Castelfiorentino (Codice: C101)* alla consultazione per Visura storica, correttamente intestato, è rappresentato nel foglio di mappa 16 (**sedici**), alla particella 15 (**quindici**), subalterno 503 (**cinquecentotré**), categoria F/3 (unità immobiliare in corso di costruzione), **Via Vittorio Niccoli n. 249 - Piano 2** (cfr. *Allegati sub A.2 e A.4*).

Ai soli fini della continuità storica catastale si precisa che:

- gli attuali identificativi derivano dalla DIVISIONE del 12/11/2009 Pratica n. FI0367552 in atti dal 12/11/2009 (n. 35091.1/2009) del bene censito al Catasto Fabbricati nel foglio 16 (sedici), particella 15 (quindici), subalterno 13 (tredici), come si evince dalla Visura storica per immobile *sub Allegato A.4*

1.1.3) Corrispondenza con i dati del pignoramento e regolarità catastale:

Non si evidenziano osservazioni e discrepanze sostanziali dei dati catastali su esposti per quanto riguarda l'identificazione del bene al Catasto Fabbricati rispetto



all'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo.-

Viceversa, è da segnalare che essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione e di definizione (come accertato anche durante il sopralluogo), a mente dell'art. 3 R.D. 562/1939¹ e della circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio, ed essendo stata iscritta in catasto nella categoria catastale F/3 (ai soli fini della identificazione catastale), **la planimetria catastale dell'immobile non è presente** nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio. Difatti per questi immobili non è dovuta, né è possibile, la presentazione della planimetria catastale a mente, ancora, della Circolare 9/T del 2001 dell'Agenzia del Territorio² (cfr. Allegato sub A.2).-

Pertanto, per quanto sopra esposto, poiché l'unità immobiliare è iscritta al catasto per la sola identificazione catastale, non si è ritenuto procedere, in questa sede, alla presentazione della planimetria catastale. La planimetria dovrà essere presentata successivamente alla conclusione dei lavori e dovrà essere conforme alle opere che si andranno a realizzare con il titolo edilizio. Quindi, solo successivamente alla regolarizzazione edilizia delle opere sarà, gioco forza, necessario presentare le inevitabili variazioni catastali attraverso la procedura Docfa presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, con oneri che rimarranno in carico all'acquirente, come si dirà più oltre in questa stessa relazione.-

In ogni caso, a seguito di quanto su esposto, si attesta che **la sola identificazione**

1 La norma prevede infatti che, ai soli fini della identificazione catastale, **possono essere** iscritti in catasto, senza rendita catastale ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione.-

2 Difatti i fabbricati "esistenti", **ma non idonei ad essere dichiarati agibili**, possono essere iscritti in Catasto senza rendita, utilizzando una delle categorie fittizie, e senza planimetria catastale.-



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Il bene come sopra descritto risulta attualmente intestato in giusto conto e per il DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO al xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per essere allo stesso pervenuto, in maggior consistenza, con atto di compravendita del xx xxxxxx xxxxx ricevuto dal Dott. xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx, Notaio in xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), numero di repertorio xxxxxxxxxxxx, Registrato a xxxx xxxx xxxxxxxx in data xx xxxxxxxxxxxx xxxx al n. xxxx Serie xx, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di xxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx in data xx xxxxxxx xxxx al n. xxxx del Registro Particolare, da xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) xxx xxxxxxx xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cfr. ATTO DI COMPRAVENDITA acquisito dal sottoscritto, riportato sub Allegato A.7). In tale atto xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx ha venduto la quota xxx (e insieme per l'intero) a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, che ha comprato, precisamente: “- appartamento per civile abitazione, al piano secondo, composto da cucina, tre camere, disimpegno, bagno W.C. e terrazzo, oltre a ripostiglio soprascala accessibile dal vano scale a comune, gravato da diritto di passo a favore dei proprietari dell'appartamento del piano primo, per accedere, tramite botola, al tetto” (omissis) “Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, quanto sopra, correttamente intestato alla parte venditrice, è rappresentato nel foglio di mappa 16 dalla particella 15 sub. 13, Via Vittorio Niccoli n. 249, p. 2, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 6, superficie catastale mq. 127, rendita euro 681,72”, cfr. Allegati A.7 (n.d.r.: - il bene venduto in questo atto è quello antecedente il frazionamento dello stesso bene in due distinte unità immobiliari, di cui una oggetto del presente procedimento



esecutivo).-

- Alla xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzata, il bene pervenne per acquisto da xxxxxx xxxxxx xxxxxx, nata a xxxxxx il xx xxxxx xxxx (bene personale), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 16/24, xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (bene personale), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (bene personale), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (bene personale), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx (bene personale), xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xx xxxx xxxx (in separazione dei beni), xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xxxxx xxxx (bene personale) e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il x xxxxx xxxx (bene personale) per la quota di 1/24 ciascuno, con atto notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), in data xxxxxxxxxxxxxxxx, repertorio n. xxxxx, registrato ad xxxxxxxx in data xx xxxxx xxxx al n. xxxx Serie xx, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di xxxxxxxxxxxxxxxx in data xx xxxxxx xxxx al n. xxxx del Registro Particolare.

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E
UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.**

4.1) - Localizzazione e ubicazione del bene:

La fabbrica edilizia, di cui il bene in esecuzione è parte, è allineata parallelamente, con la facciata principale alla Strada Regionale n° 429 della Val d'Elsa, la "Via Francigena",



strada percorsa nei secoli dai pellegrini che dai paesi del nord Europa si recavano a Roma. E' situata in un contesto territoriale prevalentemente, anche se non esclusivamente, residenziale, in cui l'impianto urbanistico (*definito dalla rete viaria e dalla conformazione dell'edificato storico*) ha caratteri storicizzati, compiuti e consolidati, facendo parte, in questo tratto di strada, del nucleo storico nato come pertinenza della Villa di Cambiano (con annessi Fattoria e Parco monumentale) che, collocata a quota poco più alta e poco distante, dalla fabbrica edilizia qui in esame, predomina sul contesto. Il lungo fabbricato di "abitazioni popolari" in linea, in località Cambiano (frazione storica del territorio Comunale di Castelfiorentino - FI), in Via Vittorio Niccoli, 249 (SR 429), dista circa 45 km da Firenze e circa venti minuti di auto da Empoli e solo dieci minuti di auto dal centro cittadino di Castelfiorentino. Interclusa tra la strada 429 e la superficie pianeggiante che si estende verso la linea ferroviaria Empoli – Siena poco distante, classificabile come ricadente in zona altimetrica di pianura (secondo la definizione ISTAT), è collocata sul versante di destra idrografica del Fiume Elsa, con esposizione della facciata principale prevalentemente verso NE (*cf. foto n. 1 – da ora in poi le citazioni delle foto si riferiscono all'Allegato A.1*).

Dal punto di vista architettonico il complesso è caratterizzato dall'essere un unico corpo di fabbrica "allungato" con diversi e distinti corpi "aggregati", ma con unica tipologia formale in linea e diversi accessi indipendenti. Il "blocco" che contiene il bene in esecuzione, senza soluzione di continuità, è composto da venticinque unità immobiliari (*nel foglio 16, particella 15*), mentre quello immediatamente confinante e autonomo dal punto di vista catastale, collocato sulla destra guardando la facciata da Via Niccoli (*nel foglio 16, particella 214*), è composto da cinque unità immobiliari, non tenendo conto



dell'altro blocco collocato in linea sulla estrema sinistra del lungo fabbricato urbano (cfr. Allegato 6). E così la mole dell'edificato storico, in continuità dell'edificato urbano, si contrappone al giardino storico della Villa di Cambiano (cfr. foto n. 2) -

L'accesso alla porzione dell'unità immobiliare qui di interesse, al secondo piano (terzo fuori terra) è assicurato da un ben visibile portone, con arco a tutto sesto evidenziato dalla cornice in pietra serena del portale, collocato alla fine del blocco di appartenenza (cfr. foto n. 3), sulla destra guardando la facciata principale l'edificio dalla strada regionale n. 429 (in questo tratto Via Vittorio Niccoli). Mentre l'altro lato libero dell'unità immobiliare sul lato sud-ovest, con l'unica finestra tergale del bene, prospetta sulla corte interna del blocco edilizio di appartenenza, caratterizzata dalla presenza al suo interno di altre abitazioni sparse (cfr. foto n. 4).-



Figura 1 – Foto satellitare della località Cambiano (Castelfiorentino – FI)



L'edificio qui di interesse si colloca, infatti, all'interno del tessuto di formazione storica in "linea" edificato ai bordi della viabilità storica, nella quale oltre alla funzione residenziale sono presenti, soprattutto al piano terra, locali che servivano storicamente per accogliere ex funzioni di tipo artigianale e commerciale a servizio della Villa di Cambiano, poco distante.-



Figura 2 – Foto satellitare con sovrapposta cartografia catastale e individuazione del bene in esecuzione località Cambiano, Comune di Castelfiorentino – FI

Il bene, pertanto, per la sua collocazione storica usufruisce "marginalmente" di tutti i servizi e le attrezzature pubbliche e private, collocate all'interno del centro cittadino di Castelfiorentino, caratterizzato com'è da una molteplicità di attività, di spazi di relazioni, di verde, di commercio al dettaglio, di terziario e di collegamenti di trasporto pubblico urbano ed extraurbano.-

4.2) - Caratteristiche estrinseche del bene:



Il fabbricato di cui il bene in esecuzione è parte, come già accennato, è costituito da un edificio plurifamiliare (a blocco autonomo) interamente residenziale, composto da tre piani fuori terra più un sottotetto. La struttura è, presumibilmente, in muratura portante di mattoni pieni e pietrisco. I prospetti liberi del fabbricato sono solo due, su Via Vittorio Niccoli e su resede interno, risultano essere abbastanza lineari e intonacati, tinteggiati di colore giallo oca, quello principale, e giallo paglierino, quello su resede. Gli infissi sono in legno con vetro singolo o doppio a seconda degli appartamenti.-

Complessivamente, la facciata principale si presenta in uno stato di manutenzione modesto, in uno stato discreto quella sul resede.-

L'accesso dall'esterno al fabbricato condominiale avviene, come detto, dal portone "condominiale" in legno massello con sopra luce posto su Via Niccoli dal civico 249, sulla facciata esposta a nord - est (cfr. foto n. 3), leggermente arretrato rispetto al filo strada e poco rialzato rispetto alla quota del piano stradale.-

4.3) - Caratteristiche intrinseche:

Dal portone di ingresso condominiale si accede al pianerottolo del piano terra, pavimentato con piastrelle di colore chiaro (cfr. foto n. 5), pavimentazione quest'ultima che si ripete identica su tutti gli altri pianerottoli ai piani; mentre a diritto, per chi entri dal portone, è collocata la prima rampa di scale (cfr. foto n. 6) in travertino lucido, delle quattro necessarie per raggiungere l'ultimo pianerottolo al secondo piano (terzo fuori terra), due delle stesse dimensioni e due più piccole, che consentono l'accesso all'appartamento in esecuzione (cfr. foto n. 7). L'ultima rampa, con il solaio di chiusura a soffitto, segnala la continuazione della stessa, ma con accesso esclusivamente dall'appartamento in esecuzione per raggiungere il tetto di copertura (cfr. foto n. 8).-



Giunti all'ultimo pianerottolo del vano scala, sulla destra per chi sale, vi è l'apertura, senza portone di ingresso all'appartamento in esecuzione (cfr. foto nn. 9 e 10).-

L'ambiente interno è così distribuito: varcata l'apertura di accesso, attraverso un gradino in pietra serena, si accede direttamente all'ingresso disimpegno di distribuzione ai tre ambienti dell'appartamento (cfr. foto nn. 11 e 12).-

Difatti sulla sinistra, per chi entri, è collocato il primo ampio vano dell'appartamento, di oltre 32,00 mq, ove sono previste, in uno, il soggiorno, la cucina e l'angolo cottura, ma con la presenza di un'unica finestra che si affaccia sul resede interno (cfr. foto n. 19), tant'è che per supplire alla mancanza di luce è stato realizzato un lucernaio tipo "velux" posto, ovviamente, in copertura e centralmente rispetto al vano. La copertura a tetto, leggermente spiovente, è caratterizzata da travi in legno a vista intervallato da zone rivestite con perlinato color chiaro (cfr. foto n. 16). Dalla parte opposta dello stesso ambiente, sulla parete opposta a quella della finestra (cfr. foto n. 17), insistono in sequenza un ampio camino circolare in muratura, che occupa una consistente parte dell'angolo sinistro della parete (cfr. foto n. 18); la porta centrale, ad arco in mattoni pieni, di accesso a questo ambiente; infine, in alto sulla sinistra, si intravede l'ampia apertura, anch'essa ad arco a tutto sesto, ove vi è il palco morto, costruito con un nuovo solaio che copre, parzialmente, l'ingresso e il wc. Sulla destra una finestra ad "occhio", ma murata dall'interno, è prospiciente il pianerottolo condominiale al piano.-

Tornando nel disimpegno di distribuzione (cfr. foto n. 12), posto centralmente rispetto all'entrata, è collocato il piccolo wc con la predisposizione degli allacci per la collocazione del vaso/wc e un lavandino (cfr. foto n. 13). Tale ambiente risulta piastrellato in ceramica bianca su tutte le pareti per una altezza di circa 2,00 ml dal



piano di calpestio (cfr. foto n. 14). La copertura di questo ambiente è interrotta a metà, dal solaio sovrastante del palco morto anche per consentire a questo ambiente, di prendere luce attraverso una finestra tipo “velux” collocata a tetto (cfr. foto n. 15).-

Dallo stesso disimpegno, sulla destra entrando nell'appartamento, è collocata l'apertura (senza porta) di ingresso alla camera (cfr. foto n. 20), illuminata ed areata da una modesta finestra originaria, in legno, esposta a nord - est (cfr. foto n. 21). Tale camera inoltre è caratterizzata dalla presenza, in angolo tra la parete di entrata e quella a sinistra, da una zona piastrellata a parete con mattonelle 10 x 10, che delimita, insieme ad un muretto basso parallelo alla muratura perimetrale esterna, una sorta di “bagno aperto” in camera costituito da un piatto doccia in pietra, ma rialzato e raggiungibile da tre gradini piuttosto alti, e da un lavabo a seguire, anch'esso con piano in pietra. Mentre verso l'interno, sul tramezzo di divisione wc/ingresso e camera, è collocato il palco morto senza possibilità di utilizzo in autonomia (cfr. foto nn. 22 e 23).-

Sulla parete destra per chi entri in questa camera è collocata l'apertura (cfr. foto n. 24) per l'accesso al c.d. guardaroba (così definito negli ex atti amministrativi progettuali), in realtà trattasi del pianerottolo interno da cui si diparte l'ultima scalinata, in questo caso con “gradini a doppia alzata”, interna all'appartamento per l'accesso al sottotetto e attraverso questa alla copertura dell'edificio (cfr. foto nn. 25, 26, 27).-

Il sottotetto ospita le tubazioni degli impianti termo idraulici e le tubazioni per lo scarico dei fumi della caldaia termica (cfr. foto n. 28), quest'ultima collocata all'incirca tra gli ultimi gradini della rampa di scale e il piano di calpestio del sottotetto (cfr. foto n. 29) che, a detta del proprietario, dovrebbe servire per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. -



Ritornando al piano di calpestio del pianerottolo/guardaroba ed aprendo la finestra collocata sulla facciata principale di Via Niccoli, si intravede all'orizzonte la vista della meravigliosa Villa di Cambiano con il giardino storico annesso (cfr. foto n. 30).-

Per una completa visualizzazione degli ambienti sopra descritti si rimanda interamente agli Allegati A.1 e A.2.-

È necessario qui premettere che essendo l'unità immobiliare in fase di ristrutturazione risulta priva degli allacci alle forniture dei principali servizi. Inoltre è da precisare che: - non è stato possibile, dall'indagine svolta, reperire nessuna certificazione o attestazione di conformità degli impianti parzialmente presenti all'interno dell'unità immobiliare; - non è stato possibile verificare la loro funzionalità. Pertanto di seguito si riportano dati e informazioni principalmente attinte in fase di sopralluogo e/o direttamente dalla proprietà, ma senza nessuna garanzia sulla loro veridicità, sulla funzionalità degli impianti e/o sulla possibilità futura del loro uso e utilizzo.

Finiture e Stato di conservazione: le pavimentazioni interne dell'unità immobiliare si presentano: a) in camera con mattonelle di colore scuro messe in opera (di dimensioni 40 x 40) in alcune parti non completamente ben conservate; b) nel disimpegno in porcellana andante con decoro interno e colori alternati chiari e scuri; c) nel wc in piastrelle (20 x 20) di colore scuro, in buone condizioni; d) nel soggiorno/pranzo è presente una sovrapposizione, su un vecchio pavimento in ceramica di colore chiaro, di pavimento in lamine tipo simil teak di colore scuro in pessime condizioni complessive e in talune parti (nella zona cottura) non presente.-



Tutte le porte, sia quelle interne che il portone di ingresso all'abitazione sono inesistenti. Gli infissi esterni sono in legno e originarie (cioè precedenti i lavori eseguiti), quelle sul prospetto principale con persiane o scuretti esterni e si presentano in uno stato di manutenzione mediocri.-

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura murale di colore chiaro, ma in condizioni mediocri.-

Nel complesso l'appartamento si presenta, nonostante i lavori parzialmente eseguiti, in uno stato di mantenimento modesto (cfr. Allegato A.1 - rilievo fotografico del bene).-

Impianti tecnologici: è presente una caldaia murale a gas metano di vecchia generazione (non a condensazione), collocata come detto nel vano scala sottotetto, e con **impianto sottotraccia, ma senza la presenza di radiatori e senza allaccio alla rete gas**. Inoltre, da informazioni attinte durante il sopralluogo, esiste l'impianto idrosanitario sottotraccia, ma senza allaccio al contatore. Infine si segnala che sono assenti tutti i sanitari del bagno e tutte le rubinetterie. Poiché tutti gli impianti non sono funzionanti e in assenza di certificazione e/o attestato di conformità, sono da considerarsi tutti inesistenti, in questo contesto.-

L'impianto elettrico, per quanto visibile ed ispezionabile, si presenta sottotraccia, ma non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità. Mentre i contatori di gas e acqua sono collocati sul pianerottolo al piano terreno, e i contatori della luce sono collocati, a vista, sul pianerottolo condominiale al piano primo (cfr. foto nn. 31 e 32).-

La fornitura idrica, a servizio dell'intero fabbricato, è assicurata dall'acquedotto comunale, mentre le fosse biologiche e i pozzetti delle acque chiare sono collocati nel resede di pertinenza del fabbricato.-



4.4) Consistenza dimensionale:

I dati, gli indici metrici e le dimensioni dell'unità immobiliare sono stati tutti assunti dalla documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Castelfiorentino (FI), dagli atti catastali depositati e successivamente, a campione, assunti dal sottoscritto CTU, attraverso il rilievo speditivo eseguito in data 31/03/2023, e si configurano nel seguente modo:

LOTTO UNICO

N° vano	Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. lorda ragguagliata [mq]
1	Disimpegno	2,25	59,10	1	59,10
2	Soggiorno/Angolo cottura	32,60			
3	WC	2,08			
4	Camera	13,43			
5	Guardaroba/pianerottolo	4,32			
TOTALE VANI PRINCIPALI		54,68			
Pm	Palco morto	3,88	3,88	0,3	1,86
St	Sottotetto/scale interne	5,67	6,67	0,5	3,34
TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq]					64,30

L'appartamento in oggetto presenta, quindi, una *superficie calpestabile interna* pari a circa **54,68 mq** oltre a quella degli accessori pari, complessivamente, a circa **9,55 mq.-**

Viceversa, la superficie commerciale complessiva a base di calcolo per la stima del bene è stata assunta e parametrata al mq/lordo con il metodo definito *dall'Agenzia del Territorio* attraverso le *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani* che, seppur finalizzata alla rilevazione dei dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, e quindi elaborata per altri scopi, può essere assunta come utile fonte per la definizione dei dati così come definiti, che restituiscono, come sopra evidenziato, una **superficie commerciale pari a 64,30 mq.-**



In ogni caso si precisa che la vendita del cespite è a corpo e non a misura. Il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende, infatti, da tutte le considerazioni analiticamente esposte nella presente relazione; l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non alterano il valore complessivo di stima. **Fermo inoltre il disposto dell'art. 2922 c.c.-**

La conformazione planimetrica attuale agli atti comunali è ricavabile dalla planimetria sub Allegato A.8.3 (non conforme allo stato di fatto rilevato) e dalla Planimetria di Rilievo e Superfici eseguita durante il sopralluogo e riportata sub Allegato A.2, mentre il rilievo fotografico (esterno ed interno) è riportato sub Allegato A.1.-

Inoltre, da informazioni assunte durante il sopralluogo, l'immobile in oggetto è parte di un condominio ma formalmente non costituito, pertanto non sussistono millesimi condominiali da riferire. -

4.5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico Comunale⁴ nella cartografia (consultabile estensivamente alla pagina all'indirizzo internet https://castelfiorentino.ldpgis.it/normativa/index.php?viewer=ldp&normativa=ru&mappa=ru_a_d&sid=D3F5zydsRPnXDn2mM4sWawRhQxvwwccfDLujuiHaf-I) **il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento di che trattasi, è contenuto nella Unità territoriale organica**

⁴ Il **Regolamento Urbanistico** vigente del Comune di Castelfiorentino è costituito dalla 4° Variante al RU a seguito della scadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico del 18 febbraio 2009. La 4° variante è stata adottata con D.C.C. n. 66 del 6/12/2011 ed approvata con D.C.C. n. 40 del 13/11/2012, con efficacia dalla pubblicazione sul BURT avvenuta il 19/12/2012. - <https://comune.castelfiorentino.fi.it/regolamento-urbanistico>



elementare (U.T.O.E.) 12 Cambiano, tra i Tessuti urbani omogenei – TA centro storico ed inserito tra l'**Edificato di Alto valore tipologico**.

L'**Alto valore tipologico dell'edificio**, di che trattasi, è normato principalmente dall'art. 9 delle N.T.A. - *Regole di intervento sugli edifici del sistema insediativo in relazione al valore degli edifici del R.U.* e tra le casistiche regolamentate in tale articolo vi è quella, per l'appunto, che regola gli **Edifici con rilevanti caratteri tipologici che si configurano come elementi tipici dei tessuti storici** così definiti: “ (omissis) *edifici che rappresentano per la loro tipologia gli edifici tipici dei tessuti storici o che presentano valori tipologici individuali. La tipicità rispetto ai tessuti storici è determinata dalla tipologia costruttiva, dalle finiture, dalle caratteristiche delle facciate, dal rapporto con gli spazi di pertinenza, dal rapporto con gli spazi pubblici. Gli edifici con rilevanti caratteri tipologici sono individuati con una specifica campitura nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento urbanistico (carta D). Sugli edifici con rilevanti caratteri tipologici, indipendentemente dal “tessuto” in cui sono localizzati (omissis)”*. Per tali tipologie di immobili sono consentiti i seguenti interventi:

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro C1 e C2*
- *Risanamento conservativo C3*
- *Ristrutturazione DH*

Inoltre, gli interventi di ristrutturazione DH dovranno essere di norma interni e tali da non interferire con gli elementi strutturali di finitura di particolare pregio architettonico.-



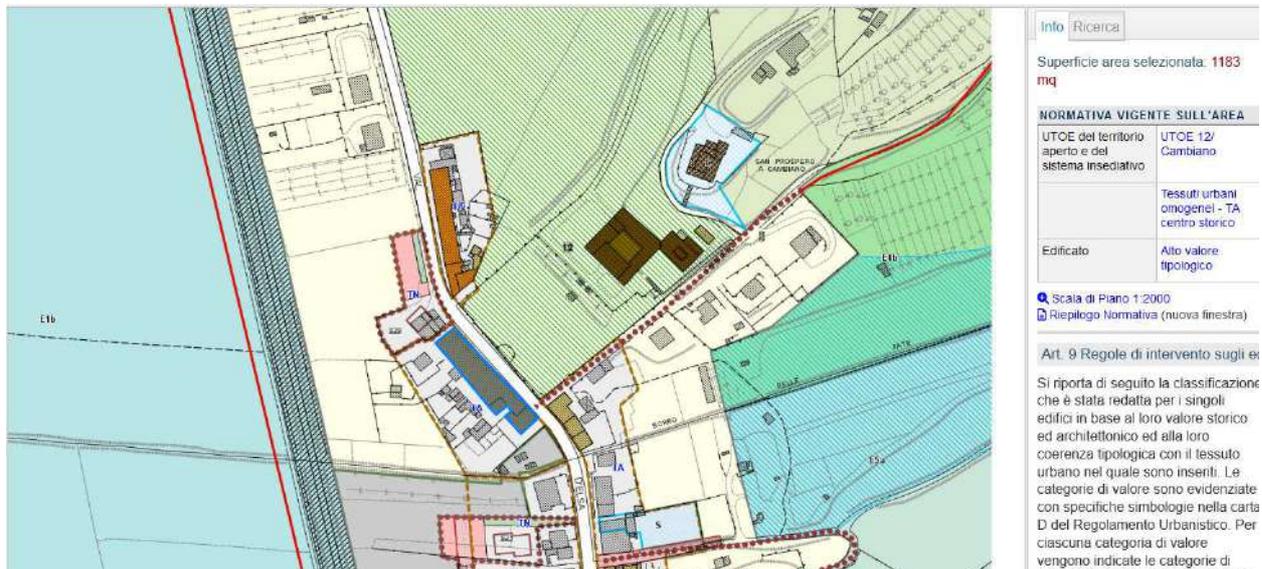


Figura 3 - Estratto Cartografico (da GIS comunale) della 4° variante al R.U. del Comune di Castelfiorentino

Dovranno essere realizzate strutture esterne solo in caso di documentata impossibilità ad adottare soluzioni interne e subordinatamente al parere favorevole della C.E. Negli interventi sugli edifici con rilevanti caratteri tipologici dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art. 2 dell'allegato A. Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari. In caso di interventi di categoria C2 e C3 dovrà essere verificata la presenza di corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive (compresi quelli classificati come "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) in aderenza all'edificio principale con rilevante carattere tipologico. Per i corpi di fabbrica minori in aderenza dovrà essere previsto lo spostamento in posizione non deturpante per l'immagine dell'edificio principale; per i corpi di fabbrica realizzati nelle



chiostrine e nelle corti con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni) dovrà essere prevista la demolizione.-

In caso di presenza di funzioni pubbliche, di uso pubblico o di interesse collettivo su tali edifici potranno essere effettuati interventi di addizione funzionale strettamente necessari (vedi anche disposizioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme Tecniche).-

Per ulteriori approfondimenti sugli interventi ammissibili sul fabbricato in oggetto, si rimanda pertanto alla consultazione delle N.T.A del R.U.C., da valutare evidentemente con le norme del **Regolamento Edilizio** vigente. –

Si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario (art. 30, c. 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI

Poiché l'immobile in esecuzione è in ristrutturazione, mancando addirittura il portone di ingresso allo stesso, non vi sono residenti/domiciliati, così come, dall'altra parte, riferitomi e constatato in occasione del sopralluogo del 31/03/2023. Tale stato di possesso risulta anche dal *Certificato contestuale* datato 29/07/2023, rilasciato dall'Ufficiale di anagrafe comunale (cfr. in Allegato sub B.7). **Pertanto, il bene in esecuzione è da considerarsi libero ai fini della vendita**, circostanza quest'ultima riscontrata anche con il Custode delegato⁵.-

⁵ A seguito di richiesta specifica del CTU, tramite consultazione telefonica. -



**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO
DELL'ACQUIRENTE**

Il trasferimento del bene in esecuzione, come individuato e descritto, è **effettuato a corpo e non a misura**. Per il bene oggetto del procedimento i pesi e le limitazioni d'uso sono riferibili ai titoli di provenienza (*cfr. Atto di Provenienza, riportato sub Allegato A.7*), con ogni accessione, accessorio, inerenza, aderenza, adiacenza, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, reali ed apparenti ed usi relativi del bene in esecuzione individuati come per legge, consuetudine e destinazione e con quanto ad esso va unito e si riferisce, nello stato di fatto in cui si trova, con la sola eccezione di oneri reali, di cui alla Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79⁶ e articolo 860 del Codice Civile, derivanti dall'essere quanto oggetto del presente procedimento situato nell'ambito del comprensorio del **Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno**. -

Gli altri pesi o limitazioni d'uso del bene sono riferibili alla proporzionale quota di comproprietà dell'ente condominiale, seppur non costituito, per quanto attiene la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni a comune facenti parte dell'intero complesso edilizio come per legge (*come ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo: le facciate, i muri perimetrali, la copertura, ecc.*), ai sensi dell'art. 1117 e segg. del c.c. come modificati dalla Legge 11/12/2012, n. 220, recante *Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*. -

In ogni caso, alla data della presente relazione **non risultano** debiti per spese condominiali, (*ex art. 63, comma 2 disp. att. c.c.*), così come espressamente riferitomi

⁶ Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r.91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994 (Bollettino Ufficiale n. 74, parte prima, del 27 dicembre 2012).-



**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI
MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI**

Per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, in Via Vittorio Niccoli al n.c. 249, località Cambiano nel Comune di Castelfiorentino (FI), non esiste l'ente condominiale, come già accennato, in quanto mai costituito. Purtroppo, di seguito si riportano le notizie attinte durante il sopralluogo del 31/03/2023, direttamente dal soggetto esecutato:

- 1) *le fosse biologiche a comune con altre unità immobiliari sono collocate nel resede (non di proprietà dell'esecutato) al piano terra;*
- 2) *la vuotatura delle fosse biologiche (prima dei lavori dell'unità immobiliare in esecuzione) ammontava per l'unità originaria (ante frazionamento) a circa Euro 100,00 per famiglia residente;*
- 3) *il consumo dell'energia elettrica delle scale viene ripartito in parti uguali tra i residenti del fabbricato al n.c. 249, ma senza indicazione media dei consumi.-*

L'esecutato inoltre, non ha comunicato, durante il sopralluogo, decisioni "condominiali" assunte in merito ad eventuali lavori straordinari da realizzare o problematiche relative alla gestione condominiale ordinaria. –

Si segnala, viceversa, che il futuro acquirente dovrà farsi carico della richiesta di **Accertamento di Conformità in sanatoria in applicazione dell'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014** (come si dirà più oltre nel paragrafo n° 9). Sulla richiesta dell'Attestazione di Conformità il Comune si pronuncia subordinando il rilascio della sanatoria al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00, in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre alle



prestazioni tecniche professionali necessarie alla procedura. Tali spese, sanzioni, bolli e oneri professionali, comprese quelle di adeguamento successivo della planimetria catastale con la procedura Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, complessivamente considerati, sono quantificabili presumibilmente in circa € 4.000,00 (**quattromila/00**), che rimarranno in carico al futuro acquirente e che pertanto andranno detratte al valore di mercato del bene.-

Infine, si rappresenta che la partita catastale consortile per l'unità immobiliare di che trattasi, nell'arco di 5 anni, non supera la soglia minima contributiva iscrivibile a ruolo e pertanto i relativi contributi di bonifica non vengono iscritti a ruolo, pur contribuendo l'unità immobiliare al riparto della contribuzione consortile. Tanto è stato comunicato dal *Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno*⁷, con nota protocollo n. 0007372/2023 del 26/06/2023, pervenuta al sottoscritto tramite p.e.c. in pari data (cfr. *Allegato A.9*).-

- Sintetizzando, alla data della presente relazione, gli oneri che rimarranno a carico del futuro acquirente possono essere definiti in € 4.000,00 (per spese, sanzioni, bolli e oneri professionali per Attestato in Conformità, compreso docfa e spese catastali). **Importo complessivo quest'ultimo che andrà detratto al valore di mercato del bene.-**

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa in generale e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue successive modificazioni ed integrazioni, comprendenti anche la legge 724 del 23

⁷ A seguito di specifica richiesta del CTU inviata con p.e.c. il 15/06/2023.



dicembre 1994, la legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e della legge Regionale Toscana n. 53 del 20/10/2004 (*Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria*), si specifica quanto segue:

- o la costruzione dell'intero fabbricato condominiale, così come l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, **sono state costruite anteriormente al 1° settembre 1967.-**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Castelfiorentino, tra le innumerevoli pratiche riguardanti l'intero fabbricato, di cui il bene in esecuzione è parte, sono state selezionate le seguenti pratiche attinenti direttamente l'unità di che trattasi (*riferibile alla precedente consistenza, ovvero al frazionamento dell'originario appartamento*):

- o Autorizzazione Edilizia n. 324/84/1 del 19/09/1984, per il ripristino di un tratto di gronda sul retro del fabbricato (*cfr. Allegato A.8.1*);
- o DIA n. 5272 del 30/04/2007 – pratica edilizia ed. 201/2007 e successiva comunicazione di rinuncia all'esecuzione dei lavori datata 19/05/2007, prot. n. 6188 (*cfr. Allegato A.8.2*);
- o D.I.A. n. 82/2010 del 03/03/2010, per ristrutturazione unità abitativa e divisione in due appartamenti (*cfr. Allegato A.8.3*)-

Allo stato attuale, poiché l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, da considerarsi allo stato grezzo, per via della attuale conformazione degli impianti, con lavori iniziati e non portati a termine, è da considerarsi difforme rispetto al titolo edilizio presentato, ovvero alla D.I.A. n. 82/2010 del 03/03/2010, nella misura in cui presenta, ad esempio, una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa



rappresentazione degli interventi rispetto a quelli denunciati. Pertanto, l'unità immobiliare di che trattasi, **non può ritenersi conforme da un punto di vista urbanistico** (per tale verifiche si cfr. la planimetria di rilievo e superfici elaborata dalla ctu sub Allegato A.2 con quella allegata all'ultimo titolo edilizio sub Allegato A.8.3). Si rileva, altresì, che le stesse difformità potrebbero (presumibilmente) essere sanabili (previa verifica ancora più approfondita) con richiesta di **Attestazione di Conformità in sanatoria in applicazione dell'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014 e succ. mod. ed int.⁸**, in accordo evidentemente con tutte le norme dettate dal Regolamento Edilizio Comunale e con la strumentazione urbanistica vigente, **fatte salve eventuali diverse disposizioni applicabili**. Dagli accertamenti ulteriori effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune - ufficio condono edilizio - **non è emersa, altresì, nessun'altra ulteriore documentazione riferibile a domande di condono per opere abusive ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, oltre a quelle sopra citate**, e non sussistono attestazioni recenti di sanzioni amministrative emesse dallo stesso Comune per omesse denunce relative ad attività edilizia.-

In ogni caso, gli aventi diritti, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 5° e 5° bis, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 47/85 e s.m.i.-

⁸ L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, o in assenza di Scia o in difformità da essa. Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso **permesso in sanatoria** (interventi soggetti a permesso di costruire) che **attestazione di conformità in sanatoria** (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi, sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità").



Pertanto, lo **stato attuale** dell'unità immobiliare è relativo a quello rilevato durante il sopralluogo che non coincide con le rappresentazioni denunciate agli atti comunali sopra citati (*cf. Allegato A.2*), nei confronti dei quali **non si attesta la conformità edilizia, mentre per quella catastale si rimanda a quanto precedentemente esposto**⁹.-

Infine, si è accertato che l'unità immobiliare è priva di *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*, ma si specifica che, come indicato dallo Studio n. 263-2014/C "*Vendita forzata e attestato di prestazione energetica*"¹⁰ del Consiglio del Notariato, l'obbligo di allegare all'atto di trasferimento del bene tale attestato (A.P.E.) non risulta applicabile in caso di vendita forzata mediante asta giudiziaria.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEL BENE

10.1) PREMessa

Per la comprensione piena della stima di seguito formulata occorre una opportuna e necessaria precisazione: come ampiamente illustrato nei paragrafi che precedono, la presente C.T.U. riguarda, sostanzialmente, la stima economica da attribuire al trasferimento della proprietà **di una unità immobiliare qui considerata al grezzo,**

⁹ La verifica urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici eventualmente allegati ai titoli autorizzativi. La *due diligence* urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. -

¹⁰ Alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9.-



stante lo stato delle lavorazioni effettuate non conformi al titolo edilizio rilasciato, con lavori non terminati e con impianti non certificati o garantiti. -

Tale unità qui considerata come **lotto unico** e urbanisticamente definita a norma di Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino e con volumetrie determinate, rappresenta una reale possibilità di essere recuperato attraverso una ristrutturazione edilizia c.d. "leggera" anche sulla base di quanto già era stato legittimamente autorizzato (*ma evidentemente ora da realizzare con progetto totalmente nuovo*).

In altre parole, **la capacità edificatoria espressa dal recupero e dalla ristrutturazione della unità edilizia deve essere considerata acquisita e non modificabile in base alle norme regolative urbanistiche e di piano**, nonostante la diversa tipologia di intervento sullo stesso immobile dato dalla lettura del nuovo R.U.C. nel frattempo approvato, come analiticamente illustrato nel *Paragrafi n. 4 e 8* di questa relazione.

10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Nella stima che segue, per determinare il più probabile valore unitario di mercato del bene in esecuzione, si è ritenuto opportuno legare il valore dell'immobile, così come oggi si presenta, al "**valore di trasformazione**" (definito in modo sintetico) espresso dallo stesso immobile come potenzialità edificatoria, così come definita dalle norme e regolamenti comunali.¹¹

¹¹ Sotto il profilo estimativo il "**valore di trasformazione**" di un bene è un valore differenziale, poiché risulta dalla differenza tra il prezzo di mercato del prodotto della trasformazione e il costo di produzione necessario per la trasformazione.



In altre parole, il bene di che trattasi concretamente appartiene alla categoria di quei beni soggetti a reale recupero attraverso la ristrutturazione, tra le altre già iniziata e non conclusa, per dare ad essa la precipua funzione di immobili destinati all'abitazione. -

In questo contesto, la metodologia adottata per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato ha fatto riferimento a due procedure, qui adottate contemporaneamente:

- la *stima sintetica comparativa*, basata sulla comparazione, che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato (*ovvero di immobili pienamente abitabili, conformi alla normativa edilizia e con certificato di agibilità*). Il criterio si basa sul seguente assunto: «*un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità*»;
- la *stima analitica*, stante la natura e consistenza del bene, basata sul *valore di trasformazione*, che parte dal presupposto di considerare l'immobile da ristrutturare come bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio finale. Se pertanto si esprime con *Va* il valore dell'immobile così come oggi si presenta, con *K* il costo di trasformazione (*ristrutturazione/recupero*) e con *Vm* il valore dell'unità immobiliare ottenuta dalla trasformazione, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggiore



specificazione, infatti:

“il più probabile valore di mercato di un “immobile da ristrutturare” (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato ristrutturato, conforme alle norme edilizie ed urbanistiche e pienamente commerciabile, diminuito del costo di costruzione (...) comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di “ristrutturazione”.-

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare i beni in esecuzione. -

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con attenzione.-

La **stima sintetica** infatti, impone la ricerca di beni “immobili” comparabili (cioè agibili abitabili e conformi nell’attualità) con quelli da valutare “nelle condizioni definitive successivamente alla trasformazione”, ricerca che, soprattutto nel caso in specie, non è stata sempre agevole. Per contro la **stima analitica** si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi. **La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone i risultati.**

10.2) STIMA COMPARATIVA: DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

La stima sintetica di seguito proposta, si è basata sulla ricerca dei prezzi medi di mercato a *mq* di costruzioni potenzialmente similari a quelli in esecuzione, cioè considerati successivamente alla ristrutturazione e con rifiniture medie, con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in



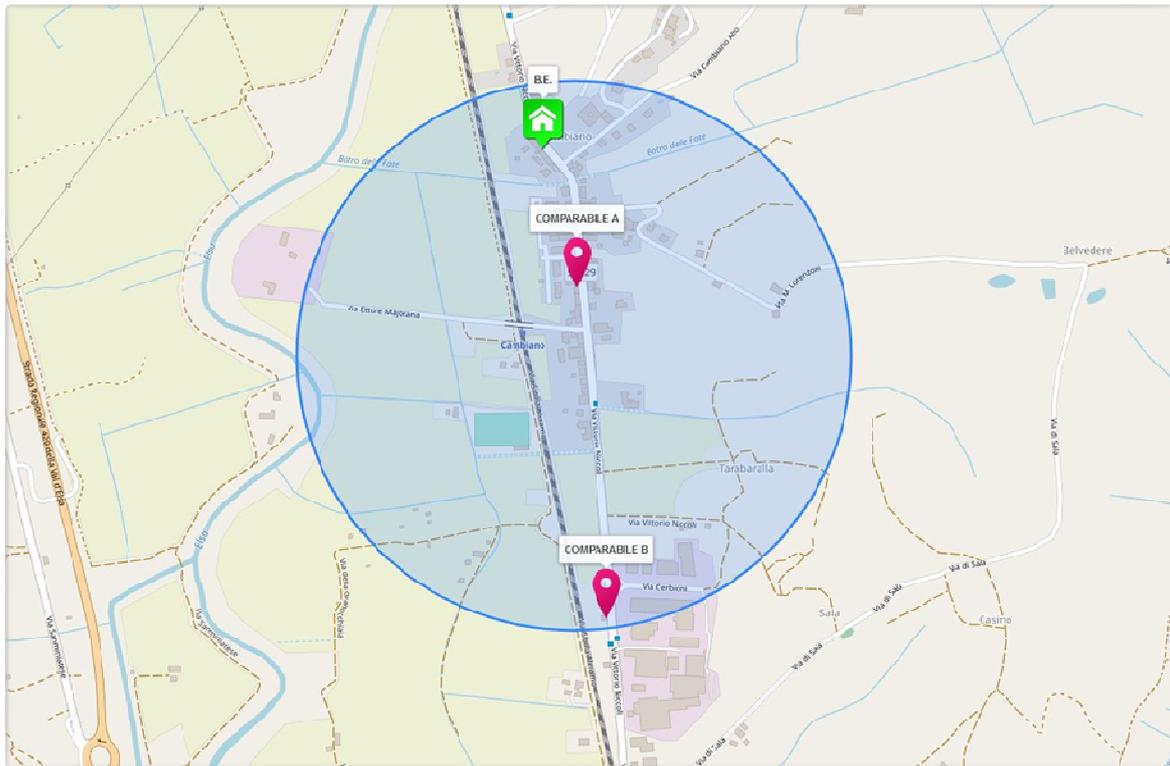
condizioni ordinarie di mercato. Ovverosia adottando il criterio di **assimilazione economica comparativa** a quello medio corrente zonale (**metodo comparativo**), con l'applicazione successiva, in termini incrementali e decrementali, di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. In una fase preliminare è stato determinato il **valore unitario zonale** attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito statisticamente "**medio ideale**". Per la determinazione del quale **ci si è basati su consultazioni di atti reali di compravendite** (comparabili) avvenute in zona, nel **periodo aprile 2019 – maggio 2020**, attraverso la selezione, nel limitato *stock* disponibile (*gli estremi degli atti di compravendite reali considerati, con la localizzazione in mappa dei beni indagati, sono riportati sub Allegato A.11*).

Pertanto, la definizione del prezzo di stima ha tenuto conto dei **valori reali di vendita** raggiunti nel periodo nella zona di riferimento, in libere contrattazioni e per oggetti liberi, adottando come parametro comparativo la superficie commerciale.-

Sono poi stati definiti una serie di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile. Tali parametri, a mezzo di coefficienti numerici, dopo aver comparato gli immobili assunti in termini medi con quello oggetto della stima, sono stati incrementati o decrementati, in modo da costruire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo. Successivamente, moltiplicando tutti i coefficienti utilizzati così definiti, si è ottenuto il "**coefficiente globale di riferimento**" che è stato a sua volta moltiplicato al "**valore unitario zonale**" precedentemente calcolato.-



L'indagine di mercato svolta, attraverso la comparazione del prezzo di compravendite reali (comparabili) di oggetti simili, si è concentrata da prima, stante il limitato numero

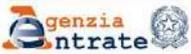


di oggetti definiti come abitazioni popolari come quello in esame, sulla ricerca di abitazioni che potessero restituire un tendenziale andamento dei prezzi a prescindere dalla specifica dimensione. Così si sono individuati due immobili che per caratteristiche tipologiche potessero, in qualche misura, indicare tale tendenza. Tali immobili sono stati tutti individuati sulla Via Vittorio Niccoli (al civico xxxx il comparabile A e al civico xxx il comparabile B, come da mappa sopra riportata), cioè poco distanti dall'oggetto di stima e sulla direttrice stradale che conduce a Castelfiorentino, entrambi in categoria catastale A/3 localizzati all'interno di un ipotetico cerchio con raggio di circa 550 ml al



cui interno insiste anche il bene in esecuzione, quindi non molto distanti dall'oggetto di stima e con pezzatura più consistenti rispetto all'oggetto a base di stima. Tale ricerca ha consentito al sottoscritto di identificare i reali **prezzi di vendita per tali tipologie**, variabili tra 1.050,00 €/mq e 1.150,00 €/mq circa, e con **valore medio unitario quindi calcolato in circa 1.100,00 €/mq.-**

A riprova di quanto detto fin ora dall'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre dell'anno 2022, si sono assunte le quotazioni della Fascia relativa alla zona *Extraurbano/Resto del Territorio*. I valori sotto riportati assumono pertanto solo riferimento indicativo per la definizione di un prezzo medio di riferimento attendibile:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: CASTELFIORENTINO

Fascia/zona: Extraurbano/RESTO DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

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	L
Box	Normale	500	700	L	2	2,7	L
Ville e Villini	Normale	1500	2250	L	4,5	6,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)




Da cui si può, anche qui, ricavare immediatamente un *Valore unitario medio* tra valori esposti per le solo *Abitazioni civili*:



min. (1)	max (2)	VALORE UNITARIO MEDIO
€ /mq 950,00	€ /mq 1.400,00	€ /mq 1.175,00

Dalla lettura dei dati sopra esposti emerge, però, che il *valore medio* unitario è leggermente superiore con quanto verificato con l'analisi dei comparabili.-

Pertanto, tenendo presente quanto su esposto il sottoscritto è giunto alla conclusione che il **valore unitario medio** possa essere assunto, in via cautelativa, **pari a 1.150,00 €/mq.** -

Tale valore, quindi, rappresenterebbe (astrattamente) il ***valore unitario zonale medio*** per la tipologia di appartamento con caratteristiche medie, vista l'attuale crisi economica ancora persistente, nonostante il *trend* del mercato immobiliare sia in leggerissima ripresa rispetto ai dati disponibili, ma ancora con lunghi tempi per le trattative e una considerevole trattabilità del prezzo.-

10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO

Come descritto precedentemente, il *valore zonale medio* viene adeguato attraverso l'apporto di opportuni coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (cfr. *Paragrafo 4*) del bene oggetto di valutazione. **Il coefficiente pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie**, mentre i singoli coefficienti sono così definiti:

- **Il coefficiente ambientale Ka** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) valuta gli aspetti negativi e positivi derivanti dal contesto ambientale dell'immobile (esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, qualità e salubrità della zona, presenza di aree verdi, indice di fabbricazione etc.);



- **Il coefficiente zonale Kz** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) tiene conto della vicinanza a infrastrutture quali scuole, negozi, uffici, rete viabile, parcheggi, trasporto pubblico oltre alla presenza di utenze tecnologiche quali rete di illuminazione, rete telefonica, fognature comunali etc.;
- **Il coefficiente dello stato di manutenzione Ksm** (*variabile da 0,8 a 1,2*) prende in considerazione le reali condizioni delle strutture portanti e non portanti del fabbricato, il tipo di finitura utilizzato ed il relativo livello di degrado, oltre a considerare la presenza e funzionalità degli impianti interni ed esterni all'immobile;
- **Il coefficiente di piano Kl** (*variabile da 0,7 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate al livello di piano, anche in considerazione, per i piani alti, della presenza o meno di ascensore;
- **Il coefficiente di funzionalità Kf** (*variabile da 0,8 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad una razionale fruizione degli spazi, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di annessi funzionali;
- **Il coefficiente estetico-architettonico Kea** (*variabile da 0,85 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate alla qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni;
- **Il coefficiente di panoramicità Kp** (*variabile da 0,9 a 1,1*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad aspetti di interesse paesaggistico e panoramico.-

Per il bene in esecuzione, avremo:

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ka	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,15
Kz	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	1,10
Ksm	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	0,90
Kl	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	0,75
Kf	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	1,10



Kea	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	1,15
Kp	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1,10
Ktc	Coefficiente totale di comparazione		1,19

Il coefficiente totale di comparazione è stato calcolato moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi:

$$\mathbf{Ktc \text{ (coefficiente totale di comparazione)} = 1,15 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,75 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,10 = 1,19}$$

10.4) STIMA ANALITICA: VALORE DI TRASFORMAZIONE

Relativamente alla trasformazione dell'immobile dato, il *valore di trasformazione* è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati $V_f = V_m$ e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

12

Poiché il valore degli immobili di che trattasi è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6,92% in un anno¹³, tenendo conto dei condizionamenti riferibili al procedimento amministrativo per la reale possibilità di ristrutturazione in esame.-

¹² Dove: V_a = valore attuale dell'immobile da stimare; V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione; ΣK = costi relativi al recupero/ristrutturazione; I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali; P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario; r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio; n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

¹³ Qui indicato come *Tasso Soglia* (su base annua) con riferimento al *Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze*.-



10.4.A) – La superficie lorda vendibile

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.), costituita dalla superficie utile così come analiticamente esposta nel *Paragrafo n. 4* di questa stessa relazione, che qui viene confermata come (S.l.v.).

10.4.B) – Costo della trasformazione (C = Σ K + Ip + PI)

Il *Costo della trasformazione* è il costo ordinario occorrente per la completa ristrutturazione dell’immobile in esecuzione, ed è composto da:

- il costo delle opere in esame (Σ K) comprendente:

K1 - costo tecnico di ristrutturazione, spese generali, costo di ripristino delle opere eseguite, costo per l'eventuale recupero di parti di locali non conformi e il costo aggiuntivo per il rifacimento delle lavorazioni eseguite non a perfetta regola d'arte durante i lavori già posti in essere;

K2 - oneri professionali: rilievi e progetti di confronto per la ristrutturazione delle opere già eseguite, progettazioni architettoniche e strutturali, direzione lavori architettonica e strutturale, coordinamento sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, contabilità lavori, collaudo, abitabilità, ecc.;

K3 – integrazioni contributi afferenti il costo di urbanizzazione e di costruzione;

- *interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso soglia variabile su base annua calcolato secondo il Tasso Effettivo Globale Medio risultante*



dalla rilevazione effettuata ogni tre mesi dalla Banca d'Italia per conto del Ministro dell'Economia e delle Finanze¹⁴;

- *profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.*

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

10.4.B.a) – K1 – Costo tecnico di ristrutturazione

Per le destinazioni residenziali in esame il K1 è riferito alla superficie complessiva della fabbrica edilizia e comprende il costo della *ristrutturazione leggera*, che interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella media (rappresentati dagli elementi verticali e orizzontali strutturali), e per il rifacimento o collocazione *ex novo* degli impianti. Il costo di ristrutturazione medio nello specifico, può essere assunto pari circa €/mq 366,00.

10.4.B.b) – K2 – Oneri professionali

Gli oneri o compensi professionali sono relativi alle spettanze delle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: progettazione architettonica strutturale, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche in genere ecc., che si assumono nella misura pari al 15 % del costo di costruzione "K1".-

10.4.B.c) – K3 – Oneri di urbanizzazione e di costruzione

Ai sensi della Legge Regionale, all'atto di presentazione di pratiche per interventi edilizi soggetti alla corresponsione del contributo concessorio, deve essere prodotto l'autocalcolo degli oneri di urbanizzazione e di costruzione. Nel caso specifico, gli oneri

¹⁴ Le tabelle dei *TEGM* sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale, sui siti della Banca d'Italia e del Ministero dell'Economia e delle Finanze.-



di urbanizzazione e il costo di costruzione andranno ricalcolati con le nuove tariffe aggiornate e con riferimento alla nuova progettazione da presentare, che nella fattispecie potrebbero ammontare complessivamente a circa € 6.000,00.-

10.4.B.d) – Ip – Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nel caso trattato, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della situazione di stima ipotizzata di seguito; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6,92%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fidejussorie.

10.4.B.e) – Pl – Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione e spese generali, che si attesta nella misura del 23% circa sul costo di costruzione. -

10.5) STIMA E VALORE DI MERCATO DELL'INTERO

Pertanto, riepilogando i dati su esposti, sottraendo la somma di tutti i costi, di cui ai punti precedenti, dal valore del prodotto finito e applicando la formula risolutiva suindicata (12), si ottiene il valore dei fabbricati allo stato attuale mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:



DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE CON OPERE DI RISTRUTTURAZIONE LEGGERA PER L'IMMOBILE IN LOCALITÀ "CAMBIANO" NEL COMUNE DI CASTELFIORENTINO

a) Prezzo medio unitario calcolato a mq commerciale per fabbricati a carattere residenziale nella zona di riferimento	€/mq	1.150,00
b) Ktc (coefficiente totale di comparazione)	Coeff.	1,19
c) Superficie utile lorda ragguagliata	mq	64,30
PROBABILE VALORE DEL BENE A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE		
	(a x b x c) =	€ 87.994,55
A DETRARRE COSTI DELLA PRODUZIONE		
Costo unitario per la trasformazione (ristrutturazione leggera)	€/mq	366,00
Costo tecnico di ristrutturazione K1	€	23.553,80
Oneri professionali K2	€	3.530,07
Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione K3	€	6.000,00
Totali costi di trasformazione	€	33.063,87
Profitto Imprenditore PI	€	5.412,77
Sommano	€	38.476,64
Interessi passivi Ip*	€	1.628,54
TOTALE COSTI NECESSARI PER LA TRASFORMAZIONE	- €	40.105,18
VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE (V.T.)	€	47.889,37
Incidenza percentuale (VT / Vf)	%	54,4
PREZZO UNITARIO A MQ DELL'IMMOBILI IN ESECUZIONE	€	744,78

* con capitalizzazione al 6,92 % per anno

Pertanto avremo:

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE = € 48.000,00 (arrotondato)



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D’ASTA

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest’ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, dal deposito per partecipare all’asta, dall’assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., ed in genere alla maggiore rigidità di tutta la procedura di trasferimento, ma anche, dall’altra parte, la possibilità, con la nuova procedura delle esecuzioni, che il bene possa essere visitato prima della vendita all’asta e che il bene è da considerarsi libero, si è determinato il **prezzo a base d’asta**, secondo lo schema che segue. Al valore di mercato del cespite, **nello stato di fatto rilevato e accertato**, si è applicata la detrazione, ai fini della procedura esecutiva, pari alla percentuale del 10%, si sono poi detratte **in uno** le spese occorrenti per la definizione dell’attestazione di conformità. In tal modo, il prezzo a base d’asta risulta:

Lotto Unico - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO CESPITE			
A) VALORE DI MERCATO DEL CESPITE		€	48.000,00
a1) <i>Importo complessivo a detrarre come specificato nel paragrafo 8 =</i>		€	4.000,00
	SOMMANO (A - a1)	€	44.000,00
[^] <i>Riduzione del 10 % (come sopra specificato)</i>		€	4.400,00
	TOTALE	€	39.600,00
	PREZZO A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)	€	40.000,00
RIEPILOGO PER IL LOTTO UNICO			
	VALORE DI MERCATO	€	48.000,00
	PREZZO A BASE D'ASTA	€	40.000,00



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico cespite, costituito da unità abitativa a civile abitazione, con le caratteristiche come sopra analiticamente descritte, si ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato immobiliare. **Inoltre, non essendoci quote di bene indiviso da considerare, non vi è nulla da segnalare.-**

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Per il bene di che trattasi, poiché l'esecutato è persona fisica, la vendita non è soggetta ad I.V.A., salvo diversa disposizione normativa in essere al momento della vendita.-

Il D.L. n.104 /2013 (noto come "Decreto Istruzione") e il D.Lgs. 23/2011 ("Decreto sul Federalismo Fiscale") hanno introdotto alcune modifiche fiscali rilevanti sul trasferimento degli immobili che sono entrati in vigore dal primo gennaio 2014.-

Tali modifiche fiscali, pertanto, saranno da prendersi a riferimento per il trasferimento del bene.-

A tal fine, si riporta una *Tavola sinottica* delle imposte sulla compravendita degli immobili introdotte dalla nuova legislazione che, se del caso, troveranno applicazione nel trasferimento del bene:

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale		IVA
		dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014
Privato (fuori dal campo IVA)	prima casa	2% (*)	3%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
	altro immobile	9%	7%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
Soggetto IVA (impresa costruttrice)	prima casa	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	4%
	altro immobile	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	22% o 10% (**)

(*) Importo minimo pari a 1.000 €

(**) L'aliquota è variabile in funzione della tipologia di immobile



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Si omette di riepilogare quanto descritto nella presente relazione in quanto le quote del bene in esecuzione sono un **Lotto Unico**, rimandando alla descrizione sintetica riportata nella *Tabella di sintesi* (Cfr. Allegato sub A.12) e riconfermando per esso il:

=====Prezzo a base d'asta: € 40.000,00=====

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. Ill.^{ma} per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Scandicci – Firenze, lì 11 agosto 2023

Con osservanza

II C.T.U.

Arch. Donato SABÌA

(Documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate)

ALLEGATI

Elenco Allegati:

A – Documentazione essenziale

- A.1) Rilievo fotografico esterno/interno del bene
- A.2) Planimetria di rilievo e superfici dello stato di fatto
- A.3) Copia estratto di mappa Foglio 16 del Comune di Castelfiorentino (FI)
- A.4) Copia Visura storica per immobile
- A.5) Copia Tipo mappale
- A.6) Elenco Subalterni
- A.7) Copia Atto di Provenienza 2007 (Atto di Compravendita)
- A.8) Copie titoli edilizi e documentazione progettuale agli atti comunali:
 - A.8.1) Copia Autorizzazione Edilizia n. 324/84/1



A.8.2) Comunicazione rinuncia esecuzione lavori DIA 5272 del 30/04/2007 – prat. ed. 201/2007

A.8.3) Copia estratto deposito D.I.A. 82/2010 del 03/03/2010 e allegati grafici

A.9) Documentazione relativa al Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno

A.10) Ispezione ipotecaria

A.11) Estremi e localizzazioni comparabili

A.12) Tabella riepilogativa

B – Altri Allegati

B.1) N° 1 Prova di consegna della raccomandata a/r inviata in data 07/02/2023, n° 14498810146-7 al debitore esecutato contenente la comunicazione di affidamento incarico, l'avviso di inizio delle operazioni peritali e il foglio notizie per la parte esecutata predisposta dal G.E.; della p.e.c. (con gli stessi allegati) inviata p.c. all'Avvocato domiciliatario di parte procedente e al Custode nominato;

B.2) Copia del Verbale di 1° sopralluogo senza esito (per assenza dell'esecutato), sottoscritto congiuntamente in data 24/02/2023 con il delegato dell'Isveg;

B.3) N° 1 Prova di consegna della raccomandata a/r inviata in data 14/03/2023, n° 144988101489, riscontrata dall'esecutato in data 17/03/2023, contenente il preavviso di accesso forzoso stabilito per il 31/03/2023; della p.e.c. inviata p.c. all'Avvocato domiciliatario di parte procedente e al Custode nominato;

B.4) Copia della mail del 27/03/2023 del legale dell'esecutato di disponibilità dell'esecuto a consentire l'accesso al bene senza necessità della forza pubblica;

B.5) Copia del Verbale di sopralluogo di accesso concordato, datato 31/03/2023;

B.6) Attestazione dell'invio tramite e-mail di copia della presente Relazione ed Allegati al debitore esecutato, all'indirizzo indicato durante il sopralluogo del 31/03/2023; per e-mail all'Avvocato dell'esecutato e per p.e.c. all'Avvocato domiciliatario di parte procedente;

B.7) Copia certificato contestuale di residenza in anagrafe comunale. -

