

Tribunale di Firenze

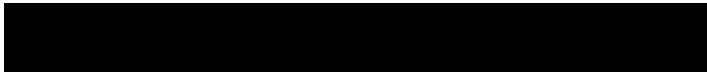
TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

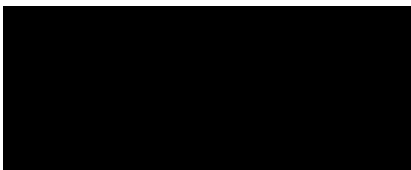
Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:



Contro:



Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

Arch. Elisa Sani

Udienza:

15/01/2019 alle ore 10.45

Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



Sommario

OPERAZIONI PERITALI	9
QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI	10
QUESITO N. 2 – ESTREMI ATTO PIGNORAMENTO	13
QUESITO N. 3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA.....	13
QUESITO N. 4 – DESCRIZIONE DEI BENI.....	15
QUESITO N. 5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI	23
QUESITO N. 6 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	23
QUESITO N. 7 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	24
QUESITO N. 8 – IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE E MANUTENZIONE.....	27
QUESITO N. 9 – REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	27
QUESITO N. 10 – VALUTAZIONE DEI BENI.....	29
QUESITO N. 11: PREZZO BASE D'ASTA	38
QUESITO N. 12 – DIVISIBILITA'	41
QUESITO N. 9 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	42
UESITO N. 12 – DIVISIBILITA'	42
QUESITO N. 13 - RIEPILOGO	43
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	43
ALLEGATI	44

2



La sottoscritta Arch. Elisa Sani, nata a Empoli il 12/06/1981, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n. A7466, ed iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 9610, il giorno 16/08/2017 è stata nominata dal Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio, per espletare la consulenza tecnica inerente il procedimento esecutivo iscritto al n. 562/2016 R.G., promosso dalla [REDACTED]

Il Giudice Esecutore, in fase di conferimento di incarico, ha richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

il giudice **ordina** all'esperto:

1. di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
2. di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**
3. di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:
 - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviandogli anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



- c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissario PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.
4. Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico/di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
5. Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
6. Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al Giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.

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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda a 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 riguardi 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 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 asseveramento 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 o 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 precedente, 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'autorizzazione 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, V co., d.p.r. 380/2001, 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 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 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), **completo 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 etc) 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..

OPERAZIONI PERITALI

- Firmato dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito in data 28/08/2017;
- esaminata la documentazione depositata agli atti ex. Art. 567 c.p.c., Il comma;
- inviata in data 02/11/2017 comunicazione tramite PEC agli avvocati delle parti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- effettuata in data 08/11/2017, con lettera raccomandata a.r. n.15312875991-7, comunicazione scritta alla parte esecutata dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (**allegato n.1**);
- eseguito accesso agli atti, presso il Comune di Capraia e Limite in data 22/11/2017 per reperire la documentazione relativa a pratiche edilizie inerenti i beni oggetto della presente perizia e conseguentemente valutare la legittimità degli stessi;
- eseguito accesso in data 27/11/2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Catasto di Firenze;
- dato inizio alle operazioni peritali in data 30/11/2017 presso il luogo ove sono siti i beni oggetto della procedura, in Capraia e Limite via Dante Alighieri n. 7 con sopralluogo ai locali e relativi accessori oggetto della procedura, effettuando anche rilievi fotografici oltre che metrici (**allegato n.2- 3-4**), in presenza continua dell'esecutato e del custode, come da verbale allegato (**allegato n.5**);
- tornata al mittente in data 13/11/2017 la raccomandata a.r. n. 15312875991-7 indirizzata all'esecutato;



- eseguiti studi, reperita ulteriore necessaria documentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze (FI), presso l'Agenzia del Territorio di Firenze e presso la Conservatoria ed esperite le necessarie indagini;
- eseguito accesso agli atti, presso il Comune di Capraia e Limite in data 18/01/2018 per reperire ulteriore documentazione relativa a pratiche edilizie;
- appuntamento con l'Uff. Tecnico del Comune di Capraia e Limite per la verifica di alcuni atti.

Il sottoscritto CTU redige la presente perizia in risposta ai vari quesiti giudiziali.

QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 IDENTIFICAZIONE

I beni individuati nell'atto di pignoramento risultano così identificati:

1. Autorimessa sita nel Comune di Capraia e Limite, via dante Alighieri n.5, foglio 19, particella 121, sub. 2, Cat. C/6;
2. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Capraia e Limite, via Dante Alighieri n.3, foglio 19, particella 121, sub. 1, Cat. A/2;
3. Magazzino sito nel Comune di Capraia e Limite, via Dante Alighieri, foglio 19, particella 121, sub. 4, Cat. C/2;
4. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Capraia e Limite, via Dante Alighieri n.7, foglio 19, particella 121, sub. 3, Cat. A/2;
5. Laboratorio artigianale sito nel Comune di Capraia e Limite, via Buozzi n.25, foglio 18, particella 332, sub. 500, Cat. C/3.

10

I beni sopra individuati, da questo momento in avanti, sono stati raggruppati in tre distinti lotti, così definiti:

- LOTTO A:

1. Autorimessa sita nel Comune di Capraia e Limite, via dante Alighieri n.5, foglio 19, particella 121, sub. 2, Cat. C/6;
2. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Capraia e Limite, via Dante Alighieri n.3, foglio 19, particella 121, sub. 1, Cat. A/2



- LOTTO B:

3. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Capraia e Limite, via Dante Alighieri n.7, foglio 19, particella 121, sub. 3, Cat. A/2;
4. Magazzino sito nel Comune di Capraia e Limite, via Dante Alighieri, foglio 19, particella 121, sub. 4, Cat. C/2;

- LOTTO C:

5. Laboratorio artigianale sito nel Comune di Capraia e Limite, via Buozzi n.25, foglio 18, particella 332, sub. 500, Cat. C/3.

1.2 CONFINI

LOTTO A

L'unità immobiliare confina con via Dante Alighieri, proprietà [REDACTED]

LOTTO B

L'unità immobiliare confina con via Dante Alighieri, proprietà [REDACTED]

LOTTO C

L'unità immobiliare confina con proprietà Comune Capraia e Limite, proprietà [REDACTED]

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze – Agenzia del Territorio, le unità immobiliari e il laboratorio risultano correttamente individuate, ma non correttamente intestate, come da seguente schema:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Piano	Classe	Consistenza	Rendita
18	332	500	C/3		7	545 mq	€ 2.899,13
19	121	2	C/6		3	13 mq	€ 44,31
19	121	3	A/2		2	7 vani	€ 379,60

Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



19	121	4	C/2		4	74 mq	€ 271,35
19	121	1	A/2		3	9,5 vani	€ 613,29

Catastalmente le unità immobiliari censite al Foglio 19 Part. 121 Subb. 1,2,4 e Foglio 18 Part. 332 Sub. 500 risultano intestate a:

████████████████████ 3 a Capraia e Limite (FI).

Catastalmente l'unità immobiliare censita al Foglio 19 Part. 121 Sub. 3 risulta intestata a:

████████████████████ a Capraia e Limite (FI).

Risultano depositate planimetrie degli immobili, ad esclusione del laboratorio individuato al Foglio 18 Part. 332 Sub. 500, con dichiarazione prot. FI0176671 del 18/06/1987. Vi è corrispondenza tra le suddette planimetria e lo stato di fatto. Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.

Risulta depositata planimetria del laboratorio individuato al Foglio 18 Part. 332 Sub. 500 con dichiarazione prot. FI0245886 del 11/10/2013. Vi è corrispondenza tra la suddetta planimetria e lo stato di fatto. Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.

12

Occorre presentare una voltura catastale per aggiornare i dati relativi alla proprietà.

In merito alla sopra dichiarata corrispondenza tra la planimetria e lo stato di fatto è utile chiarire che, come esplicitato nella circolare n. 3/2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 – Aggiornamento del catasto, hanno rilevanza, ai fini catastali, solo gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita e quindi non rilevano modesti spostamenti di pareti interne o spostamenti di porte o finestre.

Non sussiste dubbio di localizzazione.

Si vedano allegate planimetrie catastali e visure storiche degli immobili **(allegati n. 6-7-8).**

Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



QUESITO N. 2 – ESTREMI ATTO PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento notificato in data 23/09/2016, è stato trascritto presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 03/11/2016, R.G. n. 40713, R.P. n. 27539 a favore di:

██████████ – con sede in SIENA (SI), codice fiscale ██████████

Contro:

- 1) ██████████, nata il 26/09/1977 a FUCECCHIO (FI), codice fiscale ██████████
 4 ██████████ H **per la quota di 1/2 della piena proprietà;**
- 2) F ██████████, nato il 08/08/1970 a FUCECCHIO (FI), codice fiscale ██████████
 ██████████ I **per la quota di 1/2 della piena proprietà**, relativa
 1. all'autorimessa C/6 posta nel Comune di Capraia e Limite (FI) in Via Dante Alighieri n. 5 (Foglio 19, Part. 121, Sub. 2);
 2. all'appartamento per civile abitazione A/2 posto nel nel Comune di Capraia e Limite (FI) in Via Dante Alighieri n. 7 (Foglio 19, Part. 121, Sub. 3);
 3. al magazzino/locale di deposito C/2 posto nel nel Comune di Capraia e Limite (FI) in Via Dante Alighieri (Foglio 19, Part. 121, Sub. 4);
 4. al laboratorio C/3 posto nel nel Comune di Capraia e Limite (FI) in Via Buozzi (Foglio 18, Part. 332, Sub. 500);
 5. all'appartamento per civile abitazione A/2 posto nel nel Comune di Capraia e Limite (FI) in Via Dante Alighieri n. 3 (Foglio 19, Part. 121, Sub. 1)

Si veda in allegato Atto di pignoramento immobiliare (**allegato n. 9**).

QUESITO N. 3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A seguito di studio della documentazione reperita o presente agli atti, i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato in forza di Successione legittima in morte di ██████████ nato il 02/05/1943 a Capraia e Limite (FI), codice fiscale ██████████ e morto in data 18/12/2015, di cui non risulta trascritto il certificato di denunciata successione.



Risulta Atto di Accettazione di Eredità con beneficio di inventario del 25/01/2016 agli atti del Notaio [REDACTED], repertorio 8210, raccolta 6158, registrato a Empoli il 24/02/2016 al n. 924/1T, trascritto a Firenze il 24/02/2016 ai numeri 6719/4526, in cui i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] accettavano, con beneficio d'inventario in successione per causa di morte di [REDACTED] una molteplicità di beni tra cui quelli oggetto della presente raccolta.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare da cui l'immobile censito a Fg. 18 Part. 332 Sub. 500 era di proprietà di:

- [REDACTED] nato il 02/05/1943 a Capraia e Limite (FI), c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] nato il 24/09/1939 a Capraia e Limite (FI), c.f. [REDACTED]

In forza di **successione legittima** in morte di [REDACTED] nato il 26/01/1913 a Capraia e Limite (FI), c.f. [REDACTED] deceduto ad Empoli il 22/12/1990, denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Empoli al n. 15 vol. 635 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/05/1992 ai nn. 15738/10328, con la quale l'eredità e quindi il laboratorio artigianale censito al Fg. 18 Part. 332, C/3 di mq 1095, oltre ad altro, era doluta [REDACTED]

14

Con sentenza di **divisione** del Tribunale di Firenze n. 3344/2000 del 03/10/2000 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/12/2002 ai nn. 43000/28537 la proprietà dell'unità immobiliare censita al Fg. 18 Part. 332 Sub. 500 veniva assegnata per l'intero a [REDACTED].

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare da cui le unità immobiliari censite al Fg. 19 Part. 121 Subb. 1-2-3-4 era di proprietà di:

- [REDACTED] nato il 02/05/1943 a Capraia e Limite (FI), c.f. [REDACTED]

In forza di compravendita del Notaio Orlando Marianna n.42245 di rep. del 16/07/1987 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/07/1987 ai nn. 24030/14873, con il quale [REDACTED] nato il 26/01/1913 a Capraia e Limite (FI), c.f. [REDACTED] vendeva l'unità immobiliare censita al Fg.19 Part. 214 Sub. 1 = 121 a [REDACTED] (**allegato n.10**).

Elisa Sani Architetto



QUESITO N. 4 – DESCRIZIONE DEI BENI

4.1 CONTESTO

Il comune di Capraia e Limite si colloca al margine occidentale della provincia di Firenze, in riva destra dell'Arno ed è indirettamente connesso al sistema infrastrutturale di collegamento tra Firenze, Pisa e Livorno. Il comune in questione è determinato dall'unione di due centri distinti: Limite sull'Arno, che si trova nella piana verso ovest a confine con il comune di Vinci e Capraia, invece, situata sulla collina, verso est, di fronte al comune di Montelupo F.no.

Geograficamente confina ad ovest con il comune di Vinci, a nord e ad est con quello di Carmignano, a sud con il corso del fiume Arno che segna il confine con i territori comunali di Montelupo F.no e di Empoli.

I beni immobili oggetto di perizia fanno parte della "città storica", come denominata dagli strumenti urbanisti del comune di Capraia e Limite, nel centro del paese, a pochi passi dalla piazza principale dove è ubicato il comune, ad eccezione del Laboratorio, poco distante dalle altre unità, ma appartenente all' "area di frangia". In questa zona dove sono situati i beni oggetto della presente perizia si rileva la prevalenza di fabbricati ad uso abitativo oltre piccoli esercizi commerciali, servizi ed alcuni complessi industriali.

15

Dalla vicina strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno è possibile raggiungere velocemente le vicine città di Firenze (a circa 15 km) e di Empoli (a circa 6 km).

4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO A

I beni immobili ricadono in zona denominata "B.1.2_Aree edificate ad edilizia residenziale". Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, artt. 15-16 "Aree caratterizzate dalla presenza di edifici con discrete condizioni manutentive e con pertinenze dove prevale la destinazione a giardini privati, il tessuto non é pertanto suscettibile di trasformazioni significative. Sono comprese nelle aree edifici con tipologia varia, a schiera, in linea e mono-bifamiliare, realizzate in gran parte secondo le previsioni del PRG 75 e successive varianti". All'art. 16 vengono definiti i parametri edilizi e urbanistici oltre che gli interventi edilizi consentiti e le modalità attuative (**allegato n.11**).



LOTTO B

Anche in questo caso i beni immobili ricadono in zona denominata "B.1.2_Aree edificate ad edilizia residenziale". Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, artt. 15-16 "Aree caratterizzate dalla presenza di edifici con discrete condizioni manutentive e con pertinenze dove prevale la destinazione a giardini privati, il tessuto non é pertanto suscettibile di trasformazioni significative. Sono comprese nelle aree edifici con tipologia varia, a schiera, in linea e mono-bifamiliare, realizzate in gran parte secondo le previsioni del PRG 75 e successive varianti". All'art. 16 vengono definiti i parametri edilizi e urbanistici oltre che gli interventi edilizi consentiti e le modalità attuative **(allegato n.11)**.

LOTTO C

Il bene in questione ricade in zona C2.3_Aree di trasformazione urbanistica-Comparto Ex Cantiere Pisa-Maggini-Bianchi. Il comparto comprende l'insieme dei manufatti e le relative aree un tempo occupate dal cantiere navale Maggini, e Pisa e dall'area Bianchi. Tutta l'area di notevoli dimensioni situata direttamente nel centro del capoluogo alle spalle del municipio a contatto con la piazza VIII Marzo, per la sua posizione strategica, costituisce l'occasione, nell'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Capraia e Limite, di rafforzare la centralità di Limite, accogliendo funzioni direzionali, residenziali e commerciali **(allegato n.11)**.

16

4.3 DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

- a) Abitazione di tipo civile situata in via Dante Alighieri n. 3 in Capraia e Limite (FI) in mediocre stato di manutenzione costituita da due piani fuori terra di sup. utile circa 140 mq complessivi. Al piano terra troviamo due vani, oltre ripostiglio, piccolo servizio igienico esterno ed un resede di terreno, prospiciente la via Dante Alighieri ed il confine della proprietà Carmignani. Il marciapiede, dipartentesi da via D. Alighieri, è a comune con le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Al piano primo si trovano quattro vani, oltre servizi, con annessi sul tergo, in esclusiva proprietà, un terrazzo di circa 35 mq su cui insiste un piccolo ripostiglio esterno.



- b) Locale ad uso garage in mediocre stato di manutenzione annesso al fabbricato sopra descritto, posto al piano terreno, con accesso da via D. Alighieri n.5 in Capraia e Limite (FI).
- c) Porzione di immobile ad uso magazzino, sito in comune di Capraia e Limite (FI) attestante sul vicolo dei Cantieri, con accesso pedonale da via D. Alighieri, composta detta porzione da due vani contigui, della superficie complessiva di circa 80 mq, con annessi il marciapiede, dipartentesi da via D. Alighieri, ed un piccolo resede, compreso tra il magazzino, il marciapiede ed il quartiere di cui al punto a); detti annessi sono a comune con il sopracitato quartiere.
- d) Abitazione di tipo civile situata in via Dante Alighieri n. 7 in Capraia e Limite (FI), in mediocre stato di manutenzione, costituita da due piani fuori terra di sup. utile circa 80 mq complessivi. Al piano terra troviamo due vani, oltre vano scala ed un resede di terreno. Al piano primo si trovano la cucina-pranzo, bagno, due camere e ripostiglio da cui si accede da terrazza esterna.
- e) Porzione di fabbricato destinato a laboratorio per arti e mestieri sito in via Bruno Buozzi in Capraia e Limite (FI) di circa 545 mq disposti su unico livello a piano terra, in pessimo stato di manutenzione. Dalla zona di ingresso, di cui solo una parte, non segnalata materialmente in loco, è riferibile all'unità immobiliare in oggetto, si accede al locale ufficio e ai due locali comunicanti, che un tempo venivano usati per la produzione e l'esposizione delle cucine. Completano l'immobile un resede esclusivo posto in prospicenza alla facciata principale per chi guarda da via Buozzi.

17

4.4 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE

LOTTO A: L'unità immobiliare residenziale, con accesso dal civico n. 3 di via Dante Alighieri, si sviluppa su due livelli: al piano terra sono presenti l'ingresso, un vano adibito a studio, il ripostiglio, un'ampia cucina da cui si accede al resede a comune e ad un wc esterno, mentre al piano primo sono presenti la cucina con zona pranzo da cui si accede all'ampia terrazza che collega con l'appartamento limitrofo, individuato al numero civico 7, la zona giorno con terrazza su via Dante Alighieri, due camere e un ripostiglio.

PIANO TERRA



Resede esterno: si tratta di una limitata area a giardino separata dall'abitazione dal marciapiede di accesso al civico n. 7.

Ingresso: L'ingresso all'appartamento è su via Dante Alighieri; entrando ci troviamo nel vano scale da cui si accede, oltre che al piano superiore, anche al locale adibito a studio, sulla dx, e alla cucina attraverso una porta in stile inglese in legno massello e riquadri in vetro trasparente ricavata nel sottoscala.

Locale studio: il locale di forma regolare ha affaccio su via Dante Alighieri tramite finestra in legno dotata di avvolgibile esterno e cassonetto interno, il pavimento è in piastrelle quadrate di cotto posate dritte, le pareti sono tinteggiate ad intonaco civile e verniciate color bianco. La superficie complessiva è circa 14 mq e l'altezza pari a 3,30 m.

Locale cucina: dalla porta a vetri stile inglese presente nell'ingresso si accede alla cucina al piano terra, molto spaziosa e accogliente. È presente un ampio camino in muratura, una cucina in legno con zona pranzo, una porta a doppia anta in legno a veneziane da cui si accede al ripostiglio cieco di circa 2,5 mq, e da altra porta di collegamento si accede al resede esterno a comune sul retro ed al bagno esterno.

Bagno piano terra: il bagno da cui si accede dal resede esterno, tramite una stretta porta in legno e vetro, ha una superficie di circa 3,20 mq, è rivestito con piastrelle di bicottura fino ad una altezza di 2,20 m, il pavimento è in mocottura colore marrone chiaro. È presente il lavandino in ceramica bianca, il wc installato a terra, la caldaia e in angolo è posizionata la doccia: non è presente il piatto doccia, ma è stata creata l'adeguata pendenza del pavimento al fine di ottimizzare lo spazio presente.

PIANO PRIMO

Disimpegno: dalla scala rivestita in pietra colore beige e parapetto in legno stile classico si arriva al piano superiore in un ampio disimpegno, pavimentato con listelli rettangolari in pietra colore chiaro posati a lisca di pesce, da cui si può accedere alle varie stanze.

Cucina/pranzo: la cucina al piano primo ha una superficie di circa 11 mq, le piastrelle sono in ceramica colore marrone effetto cotto di genere tipico degli anni '70, e presentano segni di rottura e lacerazioni vistose in alcune zone, le pareti sono tinteggiate di bianco. Dalla cucina è possibile accedere tramite una portafinestra, con persiane in legno colore verde esterne, al terrazzo di circa 37 mq e al ripostiglio esterno di circa 1 mq. Il terrazzo non



presenta delimitazioni di confine con l'abitazione adiacente, essendo la solita proprietà. Qui sono presenti evidenti zone di distacco dell'intonaco nel parapetto e nelle pareti esterne dell'abitazione.

Bagno: il bagno si presenta in modesto stato di manutenzione in quanto le piastrelle al pavimento manifestano rotture in più punti e la tinteggiatura alle pareti è scurita. Sono presenti il lavandino, il wc, il bidet e la vasca incassata e rivestita con le stesse piastrelle del rivestimento colore marrone chiaro con inserti geometrici bianchi e verdi. È presente la caldaia appesa alla parete sopra la vasca.

Camera matrimoniale: questa camera si affaccia su via Dante Alighieri per mezzo di portafinestra in legno a cui si accede al terrazzo. La camera è rivestita con carta da parati su tutte le pareti, con motivo decorativo a chiusura a circa 20 cm dal soffitto.

Camera singola: la camera si affaccia sul retro tramite una finestra in legno, le pareti sono tinteggiate colore bianco, il pavimento è in parquet mosaico industriale in rovere. È presente un termostato di zona.

Soggiorno: il soggiorno è ampio e luminoso. Da qui si accede al terrazzo su via Dante Alighieri tramite portafinestra in legno dotata di persiane esterne.

19

Garage: il garage ha una superficie di circa 14 mq, ha un'ampia finestra con affaccio sul marciapiede a comune con l'immobile adiacente, oggetto anch'esso della presente perizia. Il pavimento è in piastrelle rettangoli di piccole dimensioni colore rosso/bordeaux simil klinker. Attualmente è utilizzato come deposito di materiale.

LOTTO B: L'unità immobiliare residenziale, con accesso dal civico n. 7 di via Dante Alighieri, si sviluppa su due livelli: al piano terra sono presenti l'ingresso con vano scale, il vano tecnico, un locale adibito a studio e un ripostiglio ricavato nel sottoscala, mentre al piano primo sono presenti la cucina con zona pranzo da cui si accede alla terrazza che collega con l'appartamento limitrofo, individuato al numero civico 3, il bagno, un ripostiglio con accesso esterno dalla terrazza e due camere.

PIANO TERRA

Disimpegno: dalla scala rivestita in pietra colore beige e parapetto in ferro si arriva al piano superiore in un ampio disimpegno, pavimentato in pietra nei toni del grigio.

Elisa Sani Architetto



Camera/Studio: al piano terreno di fronte all'ingresso troviamo questa stanza di circa 9 mq adibita a studio, con affaccio sul resede esterno del civico n. 3. Il pavimento è in graniglia, pareti tinteggiate colore bianco, infissi in legno, presenza di avvolgibile esterno alla finestra con cassonetto interno. Dalla stanza si accede tramite porta scorrevole al sottoscala utilizzato come deposito materiale.

Locale tecnico: dal resede esterno si ha accesso al locale tecnico di circa 2,30 mq, dove si trova la caldaia a legna.

Locale di deposito: dal resede a comune con il civico n. 3 è possibile accedere al locale di deposito di circa 75 mq, composto da due locali contigui, attualmente utilizzato come lavanderia/deposito materiale e completamente da ristrutturare.

PIANO PRIMO

Disimpegno: al piano primo troviamo immediatamente il disimpegno, separato dal corpo scale da infisso in legno e vetro, probabilmente per evitare la dispersione di calore. Da qui è possibile accedere alle varie stanze dell'appartamento.

Cucina/pranzo: complessivamente copre una superficie di poso superiore agli 11 mq, il pavimento è in pietra nei toni del grigio, le pareti sono tinteggiate bianco. La zona pranzo è separata dalla cucina vera e propria da una sorta di delimitazione data dalla presenza dell'arco e dalla sua proiezione a pavimento definita con una striscia di mosaico in pietra. Dalla cucina si accede al terrazzo, collegato con il numero civico 3 e si accede inoltre al *ripostiglio* esterno di circa 4 mq.

Camera matrimoniale: la camera si affaccia sul resede a comune interno ai civici 3 e 7, ha una superficie di circa 15 mq, il pavimento è anch'esso in pietra, finestra in legno con persiana esterna.

Camera: questa camera ha una superficie di circa 13 mq e si affaccia sul vicolo retrostante denominato "Dei Cantieri". Il pavimento è in pietra nero con qualche venatura chiara, pareti tinteggiate colore bianco, infissi in legno.

Bagno: il bagno copre una superficie di circa 4 mq, è dotato di lavandino, wc, bidet e vasca incassata; pavimento e rivestimento sono con piastrelle bianche formato quadrato



20x20 cm, con motivo decorativo a chiusura di rivestimento e riproposto a pavimento. È presente la caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

LOTTO C: Si tratta di porzione di laboratorio con conformazione a capannone, posto in via Buozi n.25, Capraia e Limite (FI). Dalla strada pubblica il fabbricato è raggiungibile mediante passaggio su particelle di altre proprietà. Dalla porta di ingresso si accede ad un ampio vano ingresso ed un successivo locale ufficio, di cui solamente una porzione indivisa è riferibile all'unità immobiliare di interesse. È composto da quota parte di resede esterno, ufficio, porzione di tettoia di ingresso, ampio locale laboratorio di h. max 4.60, superficie circa 286 mq, con copertura a botte, locale bagno, e altro locale laboratorio di h. 2.75 di circa 152 mq e una loggia. La tettoia all'ingresso presenta evidenti segni di infiltrazioni, il pavimento, in cemento, è disconnesso e lacerato. Segnalo manifesti segni di umidità nel locale ufficio e distaccamenti di intonaco dalle pareti. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro. L'unità immobiliare è risultata dotata di impianto di distribuzione dell'acqua e impianto elettrico.

4.5 PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

21

Costituiscono parti comuni tutte quelle di rito dettate dall'art. 1117 C.C., come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".

LOTTO A : Per quanto attiene alle unità immobiliari site in via Dante Alighieri e relativi annessi si rileva che Il marciapiede dipartentesi da via Dante Alighieri è a comune con le unità immobiliari oggetto di esecuzione. È a comune un piccolo resede di terreno compreso tra l'abitazione, il marciapiede e il magazzino.

LOTTO B: Per quanto attiene alle unità immobiliari site in via Dante Alighieri e relativi annessi si rileva che Il marciapiede dipartentesi da via Dante Alighieri è a comune con le unità immobiliari oggetto di esecuzione. È a comune un piccolo resede di terreno compreso tra l'abitazione, il marciapiede e il magazzino.

LOTTO C: In riferimento al fabbricato sito in via Buozi si rileva che il locale relativo all'ingresso è suddiviso catastalmente in due proprietà distinte che non trovano riscontro sul posto, in quanto si tratta di un locale unico.

Elisa Sani Architetto



4.6 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E FINITURE DELL'EDIFICIO

LOTTO A e LOTTO B: La struttura del fabbricato a destinazione residenziale è costituita da muratura portante, la copertura è con tetto a capanna e manto con elementi in laterizio. Le facciate hanno finitura ad intonaco civile sul lato prospiciente via Dante Alighieri, la facciata è rivestita al solo piano terreno da piastrelle di forma rettangolare colore grigio chiaro ed è presente una fascia perimetrale di circa 80 cm di altezza da terra rivestita con lastre rettangolari di pietra chiara disposte in verticale. Gli infissi sono in legno, sono presenti persiane in legno colore verde al piano primo e avvolgibili al piano terra.

LOTTO C: Il fabbricato in via Buozzi è costituito da murature in blocchi di calcestruzzo con mattoni a faccia vista all'esterno e intonacatura all'interno. I pavimenti interni sono cemento, la copertura è curva con soletta di cls e manto di copertura in laterizio nella zona del laboratorio e copertura con tettoia in lamiera nella zona dell'ingresso. Sono rilevabili numerose tracce di infiltrazioni, come testimoniano le foto. Gli infissi sono in metallo e vetro.

4.7 IMPIANTI TECNICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

LOTTO A - B: L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, ma occorre esplicitare che si tratta di un impianto datato non rispondente agli attuali riferimenti normativi per il contenimento del consumo di energia negli edifici (ex Lg 10/91). È presente una caldaia alimentata a legna nel locale tecnico posto a piano terra dell'abitazione in via Dante Alighieri n.7 che viene usata per entrambe le abitazioni, vicine, oggetto della presente perizia, ma non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione per la verifica dei controlli periodici.

L'impianto elettrico è funzionante, ed essendo stato realizzato prima del'90 non è presente la dichiarazione di conformità. Tuttavia, sarà necessario produrre la dichiarazione di rispondenza a cura di un tecnico abilitato.

LOTTO C: L'impianto elettrico è visibilmente obsoleto, allocato in canaline esterne in pvc, con corpi illuminanti realizzati con plafoniere sospese e portafrutti esterni. I servizi igienici sono risultati inutilizzati da tempo ed in pessimo stato di conservazione.

CONCLUSIONI

Sulla base delle verifiche condotte il CTU ritiene che lo stato di conservazione dei fabbricati sia il seguente:

Elisa Sani Architetto



LOTTO A: stato di conservazione modesto

LOTTO B: stato di conservazione modesto

LOTTO C: stato di conservazione pessimo.

QUESITO N. 5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

LOTTO A: I beni oggetto di esecuzione alla data del 18/01/2018 risulta occupato dalla famiglia della parte eseguita, che ne ha qui la residenza, come attestato dal certificato cumulativo richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Capraia e Limite (**allegato n. 12**).

LOTTO B: I beni oggetto di esecuzione alla data del 18/01/2018 risulta occupato dall'esecutata, che ne ha qui la residenza, come attestato dal certificato cumulativo richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Capraia e Limite (**allegato n. 12**).

LOTTO C: Al momento dell'accesso espletato dalla scrivente, i beni sono risultati nel possesso dell'esecutato che all'interno svolge la sua attività individuale.

A seguito di controllo presso l'Agenzia delle Entrate si può affermare che non risultano contratti di locazione anteriori al pignoramento aventi data certa.

Ai fini della stima del valore di mercato, pertanto, gli immobili sono da ritenersi LIBERI.

QUESITO N. 6 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTO A:

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

LOTTO B:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: No
- Debiti per spese condominiali: No

Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



- Atti di asservimento urbanistico: No
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: No
- Altre limitazioni d'uso: No

LOTTO C:

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

QUESITO N. 7 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze e dalla documentazione in atti, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (23/09/2016) si rileva quanto segue, in merito ai beni oggetti della stima:

1. Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Registro Particolare 4526 Registro Generale 6719 in base all'atto a rogito del Notaio [REDACTED] n. 8210/6158 di rep. del 25/01/2016, riguardo agli immobili in oggetto, oltre ad altro:

24

A favore di

- [REDACTED] A, nata a Fucecchio (FI) il 26/09/1947, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di 1/2** ;
- B [REDACTED] nato a Fucecchio (FI) il 08/08/1970, codice fiscale [REDACTED] C [REDACTED] per la **quota di 1/2** .

Contro

- [REDACTED], nato a Capraia e Limite (FI) il 02/05/1943, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di 1/1**

2. Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2002 ai nn. 45128/10676, atto Notaio [REDACTED]



██████████ n. 32361/4471 di rep. del 16/12/2002, grava l'unità censita al fg. 18 sub. 332 part. 500, importo totale €300.000,00, importo capitale € 150.000,00, durata 15 anni. Debitore non datore di ipoteca: ██████████
██████████. con sede in Capraia e Limite (FI), codice fiscale ██████████

A favore di

- ██████████. con sede in Prato, codice fiscale ██████████ per la **quota di 1/1**

Contro

- ██████████ nato a Capraia e Limite (FI) il 02/05/1943, codice fiscale ██████████ ██████████ per la **quota di 1/1**.

3. Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/19/2008 ai nn. 40533/7743, atto Notaio ██████████ ██████████ n. 46510/10952 di rep. del 25/09/2008, grava l'unità immobiliare censita al fg. 18 part. 332 sub. 500, importo totale € 200.000,00, importo capitale € 100.000,00, durata 10 anni. Debitore non datore di ipoteca: ██████████ ██████████ con sede in Capraia e Limite (FI), codice fiscale ██████████

25

A favore di

- ██████████. con sede in Prato, codice fiscale ██████████ per la **quota di 1/1**

Contro

- B██████████ nato a Capraia e Limite (FI) il 02/05/1943, codice fiscale ██████████ ██████████ per la **quota di 1/1**.

4. Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/10/2016 ai nn. 37050/6801, atto Tribunale di Firenze n. 6621/2016 di rep. del 11/05/2016, grava gli immobili oggetto della perizia, oltre ad altro, importo totale € 150.000,00, importo capitale €141.000,00

A favore di



- B [REDACTED] con sede in Siena, codice fiscale [REDACTED] per la **quota di 1/2**

Contro

- [REDACTED] nata a Fucecchio (FI) il 26/09/1947, codice fiscale [REDACTED] 4 [REDACTED] per la **quota di 1/2**.

5. Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/10/2016 ai nn. 37051/6802, atto Tribunale di Firenze n. 6621/2016 di rep. del 11/05/2016, grava gli immobili oggetto della perizia, oltre ad altro, importo totale € 140.000,00, importo capitale € 129.600,00

A favore di

- [REDACTED] con sede in Siena, codice fiscale [REDACTED] per la **quota di 1/2**

Contro

- [REDACTED], nato a Fucecchio (FI) il 08/08/1970, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di 1/2** .

6. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/11/2016 ai nn. 40713/27539, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Firenze n. 12246/2016 di rep. del 23/09/2010 (*rectius* 2016, grava gli immobili oggetto della perizia

A favore di

- B [REDACTED] con sede in Siena, codice fiscale [REDACTED] per la **quota di 1/1**

Contro

- [REDACTED], nato a Fucecchio (FI) il 08/08/1970, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di 1/2**
- [REDACTED] nata a Fucecchio (FI) il 26/09/1947, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di 1/2**.



QUESITO N. 8 – IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE E MANUTENZIONE

Per i fabbricati di cui fanno parte gli immobili d'interesse, non è risultata alcuna attività gestorea condominiale e tantomeno la nomina di un amministratore: pertanto non sono note e rilevabili spese fisse di gestione o di manutenzione.

QUESITO N. 9 – REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capraia e Limite (FI) e del sopralluogo presso i beni oggetto della procedura per rilievi metrici e fotografici, è stato possibile riscontrare quanto segue.

9.1 TITOLI ABILITATIVI**LOTTO A:**

- Il fabbricato risulta essere edificato in forza del permesso edilizio n.15 del 20.03.1963.
- Nell'anno 1987 è stata presentata la richiesta di condono prot. 2268 del 30/03/1987 in merito alla regolarizzazione di abusi edilizi eseguiti negli anni precedenti, ovvero riferiti ad aumenti di superficie riguardanti la realizzazione di terrazzi, costruzioni di un wc al piano terreno e ripostiglio esterno al primo piano, ristrutturazioni al piano terreno e primo.

LOTTO B:

- Il fabbricato risulta essere edificato in forza del permesso edilizio rilasciato il 10.12.1964.
- Nell'anno 1987 è stata presentata la richiesta di condono prot. 2268 del 30/03/1987 in merito alla regolarizzazione di abusi edilizi, contestuale all'immobile individuato al lotto A, eseguiti negli anni precedenti, ovvero riferiti ad aumenti di superficie riguardanti la realizzazione di terrazzi, costruzioni di un wc al piano terreno e ripostiglio esterno al primo piano, ristrutturazioni al piano terreno e primo.

LOTTO C:

- Il fabbricato e sue porzioni identificato al catasto fabbricati del Comune di Capraia e Limite al foglio 18 part. 330 risulta essere stato edificato in forza di Nulla osta n. 6 del 30/01/1959.
- Successivamente in data 01/04/1986 con protocollo n. 2199 pratica 263 è stata depositata agli uffici comunali di Capraia e Limite domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (Condono Edilizio) per alcune opere realizzate nell'immobile originario in assenza di atti autorizzativi, che, nello specifico riguardano la diversa distribuzione



degli spazi interni con realizzazione di tramezzature, modifica dei prospetti con variazione delle aperture sulle pareti perimetrali esterne, realizzazione di servizi igienici esterni, realizzazione di tettoia e realizzazione di locale ufficio ed ingresso. L'iter della richiesta al momento dell'accesso è risultato ancora non definito.

- Nell'anno 1988 sono state eseguite alcune modifiche interne di cui alla concessione edilizia n. 66 del 26/11/1988.

9.2 REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

LOTTO A

Si attesta la regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile allo stato dei fatti.

LOTTO B

Si attesta la regolarità urbanistico – edilizia dell'immobile allo stato dei fatti.

LOTTO C

In merito alla domanda di sanatoria n. 263 del 01/04/1986 sopracitata risulta che, al momento dell'accesso presso gli uffici comunali, l'iter della procedura risulta ancora non concluso.

28

Per quanto sopra, all'attualità, l'immobile non risulta urbanisticamente conforme, ma lo stesso potrà essere reso regolare mediante la conclusione dell'iter della richiesta di sanatoria. Il costo delle attività di cui sopra (comprensivo di oneri tecnici, diritti di segreteria, sanzioni e opere edilizie) è determinabile indicativamente in € 8.000,00 (oltre iva e oneri di legge) che dovranno essere detratti dal valore di stima del fabbricato oggetto della presente stima.

9.3 REGOLARITA' CATASTALE

LOTTO A

Vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali reperite all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 27/11/2017 e lo stato dei fatti. Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato, quindi si ritiene necessaria la regolarizzazione della situazione mediante voltura catastale.



LOTTO B

Vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali reperite all' Agenzia del Territorio di Firenze in data 27/11/2017 e lo stato dei fatti. Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato, quindi si ritiene necessaria la regolarizzazione della situazione mediante voltura catastale.

LOTTO C:

Vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali reperite all' Agenzia del Territorio di Firenze in data 27/11/2017 e lo stato dei fatti. Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato, quindi si ritiene necessaria la regolarizzazione della situazione mediante voltura catastale.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite sono relative alle sole unità in oggetto, con l'esclusione di tutte le parti comuni e contigue presenti nel complesso immobiliare di cui i beni sono integrante.

QUESITO N. 10 – VALUTAZIONE DEI BENI

10.1 CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alla norma UNI EN 15733, quale criterio oggettivo a cui attenersi per le valutazioni immobiliari ed al SIM (Sistema di Misurazione Italiano).

La UNI EN 15733 non prevede criteri di misurazione delle consistenze. Con la pubblicazione della quarta edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (2011) criteri univoci sostitutivi, condivisi a livello nazionale, sono divenuti quelli indicati nel relativo Capitolo 19, ovvero:

Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", al Capitolo 19, recita che: "il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata



possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il Sistema Italiano di Misurazione – SIM, di seguito riportato, e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore".

Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema italiana di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:

- a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista), 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%; - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%; - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%; - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

30

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc..), 15%;



- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento ed edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

In ordine ai riferimenti normativi sopra premessi, la superficie commerciale è stata determinata dalla sommatoria della SEL (Superficie Esterna Lorda) e delle Superfici accessorie.

Precisamente, lo scrivente, ha seguito delle misurazioni e rilevazioni del bene in argomento, determinando la Superficie Utile e la Superficie Esterna Lorda relativa all'abitazione.

Ciò premesso la Superficie Utile delle unità immobiliari e la Superficie Esterna Lorda risultano le seguenti:

LOTTO A

Superficie Utile: mq 139,05

Superficie Esterna Lorda: mq 195,40 **(allegato n.13)**

LOTTO B

Superficie Utile: mq 82

Superficie Esterna Lorda: mq 133,40 **(allegato n.14)**

LOTTO C

Superficie Utile: mq 545

Superficie Esterna Lorda: mq 660



10.2 VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA).

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile, risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1) L'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc...);
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) La compilazione della tabella dei dati;
- 5) La stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) La redazione della tabella di valutazione;
- 7) La sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.



La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 12-18 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche comparabili.

LOTTO B

È stato nello specifico individuato un solo atto di compravendita che si ritiene affidabile e attendibile ai fini della comparazione in quanto stipulato in tempi recenti, completo nella descrizione dell'immobile e nel prezzo di compravendita.

Precisamente si è fatto riferimento al rogito redatto dal Notaio ██████████ di Montelupo Fiorentino via Caverni 127 in data 11/11/2016 – repertorio n. 53.668 raccolta n. 16.110.

L'atto riguarda la compravendita di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, avente accesso dal n. 7 della piazza antistante la via Dante Alighieri, tramite resede, ingresso, vano scale, composto da due camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, nonché terrazza, per un totale di 81 mq complessivi. Completano la proprietà un locale ad uso garage posto al piano interrato e un locale ad uso deposito posto al piano interrato

33

Il prezzo della vendita è convenuto in Euro 152.000,00 (centocinquantaduemila/00).

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano il bene preso a confronto (comparabili – unità A) dal bene oggetto si stima (Subject) risultano la data della compravendita, la superficie delle unità immobiliari, la presenza di terrazza, del locale deposito e dell'autorimessa e lo stato di manutenzione.

Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche (riportata in tabella 4 allegato n. 15) si è tenuto conto dei seguenti valori:

Elisa Sani Architetto



Per il segmento immobiliare in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un decremento pari al 1%.

Superficie: la superficie del bene comparabile (S.E.L.) è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati, il prezzo marginale è stato calcolato con il relativo rapporto mercantile, come riportato nella tabella 4 relativa all'analisi dei prezzi marginali.

Servizi igienici: per le opere di ristrutturazione di un bagno è stato stimato a forfait un importo pari ad € 8.000,00, mentre il costo del servizio deprezzato risulta pari ad € 1.142,86 in riferimento all'attribuzione della vetustà (n) che è stata quantificata in anni 30 mentre la durata o la vita in anni 35.

Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile. Si sono individuati e quantificati 3 livelli inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1: l'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

34

Livello 2: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati.

Livello 3: le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria. La quantificazione attribuita risulta:

per il passaggio da livello 1 al livello 2 € 7.000,00

per il passaggio da livello 2 al livello 3 € 15.000,00

per il passaggio da livello 3 al livello 1 € 30.000,00

Ciò premesso, applicando il metodo del M.C.A. e utilizzando i dati del comparabile rinvenuto, il valore della piena proprietà dell'immobile oggetto di stima risulta pari a €



181.117,53 che per arrotondamento a cifra tonda si quantifica in € 182.000,00 (Euro centottantaduemila/00) **(allegato n.17)**.

Avendo reperito un solo comparabile, si è ritenuto di provvedere a raffrontare il valore ottenuto dal calcolo eseguito mediante M.C.A. con il valore dei beni reperiti da annunci immobiliari che riguardano la vendita di appartamenti posti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche paragonabili a quello oggetto di stima. Tra i vari annunci selezionati di immobili in vendita soltanto uno di essi risulta paragonabile al bene oggetto di stima e quindi attendibile come valore di confronto. Precisamente è stato individuato l'annuncio di pubblicità immobiliare che riguarda:

Annuncio immobiliare n°1 – sito www.immobiliare.it: trattasi di terratetto indipendente di circa 220 mq sito in Capraia e Limite (FI) disposto su due livelli, composto a piano terra da ingresso, cucina, ampia sala, camera matrimoniale e cantina, mentre al primo piano sono presenti la cucina-tinello, tre camere, bagno e ripostiglio. L'immobile necessita di interventi di ammodernamento.

Il prezzo indicato in offerta è pari a € 330.000,00.

Al fine di poter procedere con la comparazione dei beni oggetto di pubblicità immobiliare sopra individuati con l'immobile oggetto di stima, risulta indispensabile "ragguagliare" il prezzo d'offerta al valore della potenziale vendita. Infatti, trattandosi di annunci di pubblicità immobiliare, il prezzo individuato non è riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita per i comparabili usati nel M.C.A., ma esprime esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita. La differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore si contiene in una percentuale del 11,2%. 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 2018 quale statistica della Banca D'Italia riferita al periodo aprile/giugno anno 2018 **(allegato n. 16)**.

Ciò premesso, ritenendo che al momento della vendita i beni siano suscettibili di un decremento pari al 11,2% si otterranno i seguenti valori ipotetici di compravendita:

annuncio immobiliare n° 1:

prezzo d'offerta – 11,2% = € 293.040,00 arrotondato € 293.000,00

Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



Avendo proceduto a calcolare il valore del bene oggetto di stima con il metodo M.C.A. applicando al sistema un solo comparabile, si è provveduto ad effettuare una ulteriore verifica mediante il test della divergenza percentuale assoluta con il valore del bene ottenuto da M.C.A. con i valori dei beni desunti dagli annunci di pubblicità immobiliare. Il test della divergenza assoluta risulta verificato se la divergenza è contenuta entro il valore max del 10%. Svolgendo il test avremo che:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

Dove d% rappresenta la divergenza percentuale assoluta, mentre Vmax e Vmin sono rispettivamente il valore massimo e minimo dei beni, pertanto avremo:

Valore ottenuto con M.C.A. :

Unità A = € 182.000,00

Valore del bene oggetto di pubblicità immobiliare, rideterminato con decremento, pari a € 293.000,00.

Divergenza percentuale assoluta:

Vmax = € 293.000,00 → Prezzo al mq = 293.000,00€/220 mq = 1.332,00€/mq

Vmax_ricalcolato = 1.332,00 x 133,40 mq = 177.688,80

Divergenza percentuale assoluta:

Vmax = € 182.000,00 Vmin = € 177.688,80

d% = 182.000,00 – 177.688,80/177.688,80 = 0,0242 che in termini percentuali risulterà pari al 2% e quindi contenuta nei limiti previsti.

Per quanto sopra esposto il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima si determina in € 182.000,00 (centottantaduemila/00).

LOTTO A

Avendo le medesime caratteristiche tipologiche dell'immobile già considerato nel lotto B e essendo l'immobile in questione situato in posizione prospiciente all'immobile del Lotto

Elisa Sani Architetto



B, la stima del valore di mercato è stata condotta seguendo le stesse valutazioni e considerazioni del Lotto B e pertanto il valore della piena proprietà dell'immobile oggetto di stima risulta pari a € 274.494,72 che per arrotondamento a cifra tonda si quantifica in € 275.000,00 (Euro duecentosettantacinquemila/00) **(allegato n.15)**.

LOTTO C

Premesso i postulati estimativi e i criteri di valutazione di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, sono state effettuate lunghe ricerche ipo-catastali e attraverso piattaforma elettronica di ricerca specialistica (società Stimatrix) tali da identificare immobili simili (per caratteristiche, collocazione ecc...) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello attuale così da ottenere parametri di confronto certi.

A seguito di complesse indagini è emerso che nella zona di interesse, e per un lasso temporale ragionevolmente utile, non sono stati rinvenute compravendite di immobili utili al confronto. Si è proceduto ad effettuare una ricerca presso gli operatori economici della zona costituiti dalle agenzie immobiliari più accreditate, e ad assumere da queste informazioni relative a recenti compravendite o trattative in corso. Ne è risultato che in effetti, negli ultimi due anni, il mercato di beni simili a quelli in esame, in zone prossime, non ha rilevato compravendite. Ciò nonostante, le notizie assunte dalle agenzie interpellate mi hanno ausiliato fornendomi dati di trattative attualmente in corso e del loro ordine di grandezza.

37

Ho potuto determinare che il valore medio unitario di mercato, per beni simili a quello in esame, ma in normale stato di conservazione e manutenzione, corrisponde a 500,00 €/mq. Tale valore è comprovato anche dai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate mediante la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – che indica prezzi oscillanti tra 350,00 €/mq e 700,00 €/mq per capannoni. Alla luce dei valori determinati e della superficie commerciale calcolata, effettuando le dovute considerazioni in merito allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il più probabile valore di mercato del lotto risulta il seguente:

LOTTO C:

Consistenza: mq 660,00

Valore unitario: €/mq 500,00

Elisa Sani Architetto



Prezzo risultante: € 300.000,00

Abbattimento percentuale per stato conservativo mediocre/pessimo (-30%): € 210.000,00

QUESITO N. 11: PREZZO BASE D'ASTA

Il Valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione ha una propria caratterizzazione concettuale:

"...l'importo stimato..." Si riferisce ad un prezzo espresso in termini di denaro da pagare per attività in una libera transazione di mercato. Il valore di mercato è misurato come il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data di valutazione in linea con la definizione di valore di mercato.

E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, e il prezzo più conveniente per l'acquirente. Tale valore esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o deflazionati per condizioni particolari.

"...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è un importo stimato, piuttosto che un importo predeterminato o il prezzo di vendita effettivo. E' il prezzo prevedibile in una transazione che soddisfi tutti gli altri elementi del valore di mercato e che sia concluso alla data di valutazione.

"...alla data di valutazione..." si richiede che il valore si determini in riferimento ad una data specifica.

Poiché i mercati e le loro condizioni possono cambiare, il valore stimato può essere improprio o non corretto in un altro momento.

L'importo valutato riflette le effettive condizioni del mercato alla data della valutazione, e non a una data passata o futura.

Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



La definizione suppone anche che il pagamento e la stipula del contratto di vendita avvenga contemporaneamente, senza alcuna variazione di prezzo che altrimenti potrebbe essere possibile.

“...tra un acquirente...” si riferisce a colui che è motivato, ma non costretto a comprare. L'acquirente non è desideroso né determinato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente inoltre acquista in base alla realtà del mercato attuale, piuttosto che in relazione a un mercato immaginario o ipotetico che non può essere dimostrato o di cui si preveda l'esistenza.

Il presunto compratore non pagherà un prezzo superiore a quello richiesto dal mercato. L'attuale proprietario è compreso tra i soggetti che costituiscono “il mercato”.

“...un venditore disposto...” non è né desideroso né forzato, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo, né pronto a battersi per un prezzo non ritenuto ragionevole nel mercato attuale.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato per il miglior prezzo ottenibile sul mercato (libero) dopo un'adeguata attività di marketing, qualunque sia il prezzo.

Le circostanze reali del proprietario effettivo non sono prese in considerazione perché il venditore è un proprietario ipotetico.

“...in una libera transazione...” è quella tra due parti che non hanno tra loro un particolare rapporto (ad esempio, padrone di casa e inquilino), che può rendere insolito il livello dei prezzi di mercato o gonfiarlo a causa di un elemento di particolare valore.

L'operazione del valore di mercato si presume posta in essere tra parti non correlate, ciascuna delle quali agisce in modo indipendente dall'altra.

“...dopo un'adeguata attività di marketing...” significa che l'immobile è offerto sul mercato nel modo più appropriato per realizzare la sua cessione al miglior prezzo ragionevole ottenibile in conformità con la definizione di valore di mercato.

La durata del tempo di esposizione non è un periodo fisso, ma varierà a seconda del tipo di attività e delle condizioni del mercato. L'unico criterio richiesto è che deve essere un



tempo sufficiente per consentire all'immobile di essere portato all'attenzione di un numero adeguato di potenziali clienti.

Il periodo di esposizione si svolge prima della data della valutazione.

“...in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza...” presuppone che sia l'acquirente che il venditore siano ragionevolmente informati circa la natura e le caratteristiche dell'immobile, del suo uso attuale e di quelli potenziali, e dello stato del mercato alla data della valutazione. Inoltre, si presume che ciascuno agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione.

La Prudenza è valutata facendo riferimento alla situazione del mercato alla data della valutazione, non con il senno di poi in una data successiva. Per esempio, non è necessariamente imprudente per un venditore vendere i beni in un mercato in calo a un prezzo inferiore rispetto ai livelli di mercato precedenti. In tali casi, come avviene per altri scambi nei mercati con prezzi variabili, l'acquirente o il venditore prudente agirà in conformità con le migliori informazioni di mercato disponibili al momento.

40

“...e senza alcuna costrizione...” stabilisce che ciascuna delle parti è motivata a intraprendere la transazione, ma non è forzata o indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tra i valori diversi da quello di mercato si configura anche quello del valore di vendita forzata. Come definito dal CVI, il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, per cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2, 6.11).



Per quanto sopra, lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta dell'immobile in argomento, debba essere applicato un abbattimento in percentuale al valore di mercato precedentemente determinato. Detto incremento, che è suscettibile alla presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario può variare dal 10% al 15%.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche del bene in argomento si propone un abbattimento in termini percentuali pari al 10% del valore di mercato.

Ciò premesso il valore a base d'asta degli immobile risulterà:

VALORE DI MERCATO STIMATO LOTTO A = € 275.000,00

- € 27.500,00 (decremento percentuale pari al 10% del V.M.)

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE- LOTTO A = € 247.500,00

(diconsì euro duecentoquarantasettemilacinquecento/00).

VALORE DI MERCATO STIMATO LOTTO B = € 182.000,00

- € 18.200,00 (decremento percentuale pari al 10% del V.M.)

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO B = € 163.800,00 arrotondato a € 164.000,00 (diconsì euro centosessantaquattromila/00).

VALORE DI MERCATO STIMATO LOTTO C = € 210.000,00

- € 21.000,00 (decremento percentuale pari al 10% del V.M.)

- € 8.000,00 (detrazione importo per regolarizzazione urbanistica)

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE – LOTTO C = € 181.000,00 (diconsì euro centoottantunomila/00).

QUESITO N. 12 – DIVISIBILITA'

Il compendio pignorato può essere diviso in natura e pertanto si considerano tre lotti distinti:

LOTTO A = € 247.500,00

LOTTO B = € 164.000,00

Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



LOTTO C = € 181.000,00

QUESITO N. 9 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A. poiché non risulta che il debitore esecutato abbia acquisito e detenga i beni ai fini inerenti ad attività d'impresa nel settore edilizio, trattasi di proprietà di soggetto privato. La vendita è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria, catastale e di registro) con le agevolazioni previste dalle norme vigenti nel caso di acquirente prima casa.

Si segnala che la Legge di conversione 49/2016 ha introdotto il comma 2-bis all'art. 16 del D.L. 14 febbraio 2016, n. 18 ai sensi del quale i trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro, ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 1, alla nota II-bis) del D.P.R. 131/1986 (testo unico dell'imposta di registro), ossia i requisiti richiesti dalla legge per usufruire dell'agevolazione fiscale "prima casa". Si ricorda che la richiamata Nota II-bis) richiede specifici requisiti per poter usufruire delle agevolazioni, in relazione a:

- Caratteristiche dell'immobile (non deve essere di lusso);
- Ubicazione (deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza, salvo casi specifici);
- Acquirente (deve trattarsi della prima casa del compratore e l'acquirente non deve aver già usufruito delle agevolazioni sulla prima casa per l'acquisto di altro immobile).

In caso di vendita in regime ordinario:

Abitazione NON principale (2° casa)

- Imposta di registro: 9% dell'importo imponibile (valore catastale rivalutato)
- Imposta ipotecaria: € 50,00
- Imposta catastale: € 50,00

Considerata la complessità della materia, si rinvia alle specifiche dettate dalla seguente circolare:

Elisa Sani Architetto



- Agenzia delle Entrate – Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014.

QUESITO N. 13 - RIEPILOGO

I beni oggetto del pignoramento sono divisibili in tre lotti e, come specificato al quesito 5, sono da considerarsi LIBERI.

LOTTO A = Prezzo a base d'asta = € 247.500,00

LOTTO B = Prezzo a base d'asta = € 164.000,00

LOTTO C = Prezzo a base d'asta = € 181.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuale ogni chiarimento.

43

Empoli, 12/12/2018

Il C.T.U.

Arch. Elisa Sani



Elisa Sani Architetto

VIA DINO CAPONI, 108 – 50053 EMPOLI (FI) TEL. 349.4443767 EMAIL: elisasani.arch@gmail.com



ALLEGATI

1 – Comunicazioni e corrispondenza

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5 – Verbale sopralluogo del 31/01/2018

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9 – Atto di pignoramento

10 – Atto provenienza

11 – Certificato destinazione urbanistica

12 – Certificato cumulativo stato di famiglia - esegutati

[REDACTED]

[REDACTED]

15 – Stima analitica con MCA – Lotto A

16 – Sondaggio congiunturale Banca d'Italia

17 – Stima analitica con MCA – Lotto B



Tribunale di Firenze

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:



Contro:



Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

Arch. Elisa Sani

Udienza:

15/01/2019 alle ore 10.45

ALLEGATO 2: Doc. fotografica - Lotto A



Foto aerea



Vista da via Dante Alighieri





Ingresso

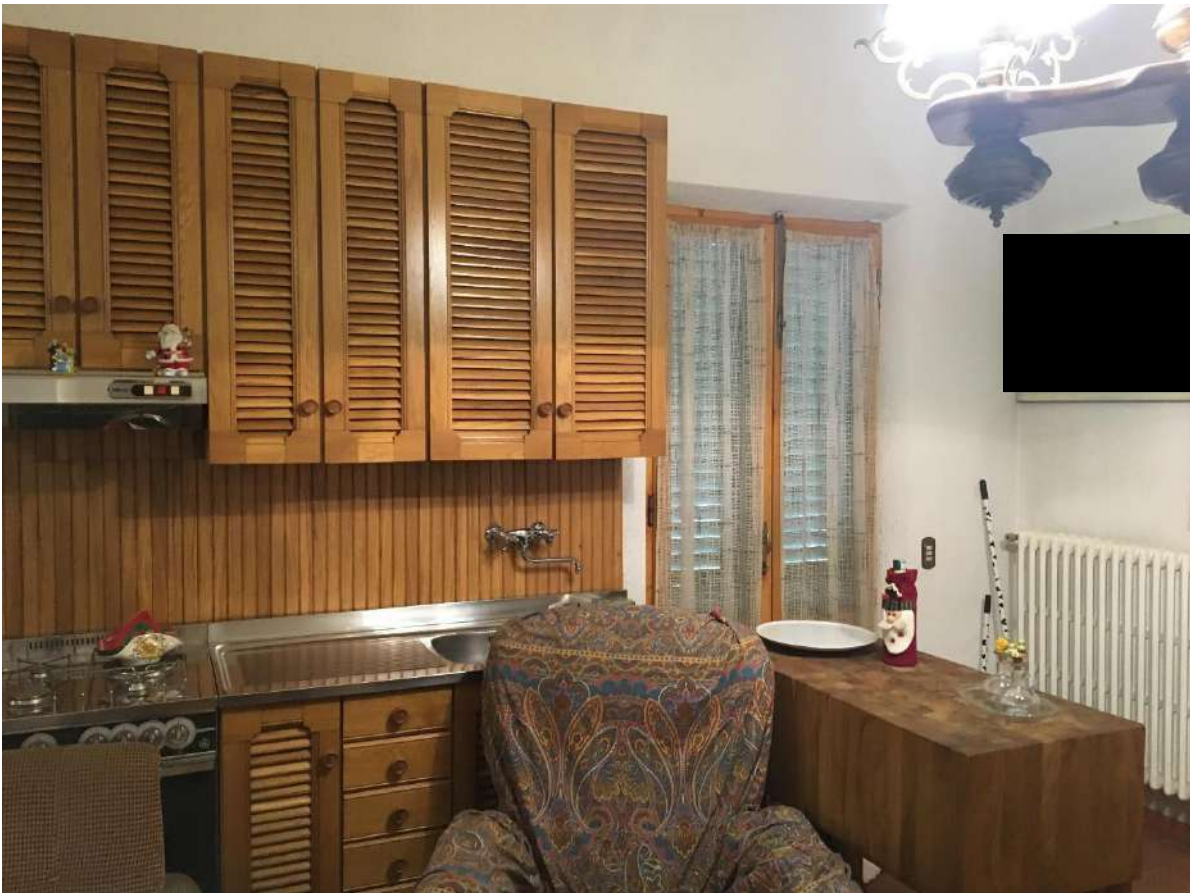


Locale studio





Cucina piano terra





Cucina piano primo



Terrazzo





Bagno



Dettagli pavimento





Camera matrimoniale





Camera





Dettaglio pavimento camera



Sala





Marciapiede a comune



Tribunale di Firenze

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:



Contro:



Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

Arch. Elisa Sani

Udienza:

15/01/2019 alle ore 10.45

ALLEGATO 3: Doc. fotografica - Lotto B



Foto aerea



Accesso da Via Dante Alighieri tramite marciapiede a comune con civico n.7





Vista parete esterna

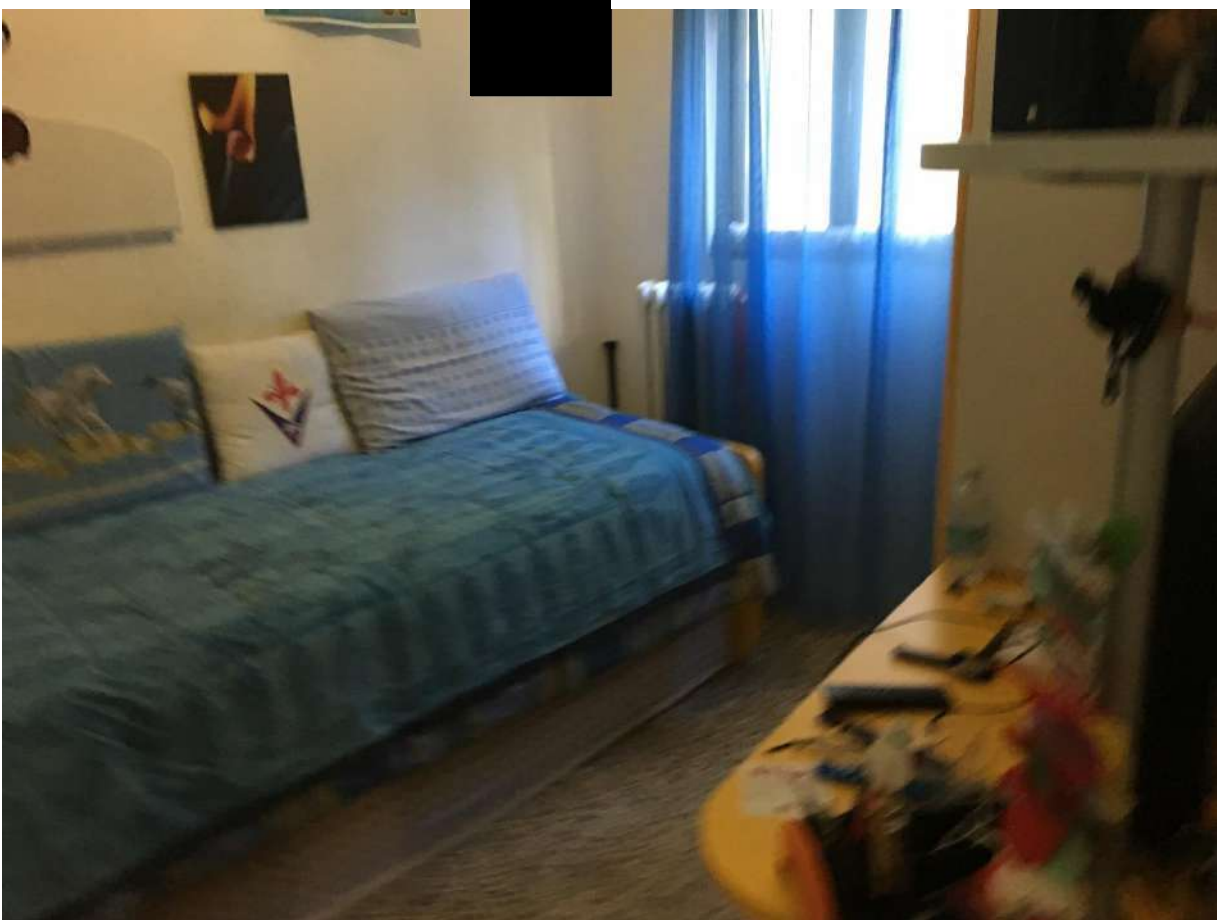


Ingresso principale e ingresso al locale tecnico dalla porta a fianco





Locale tecnico



Vano adibito a camera/studio





Sottoscala



Ingresso piano terra





Disimpegno piano primo



Cucina



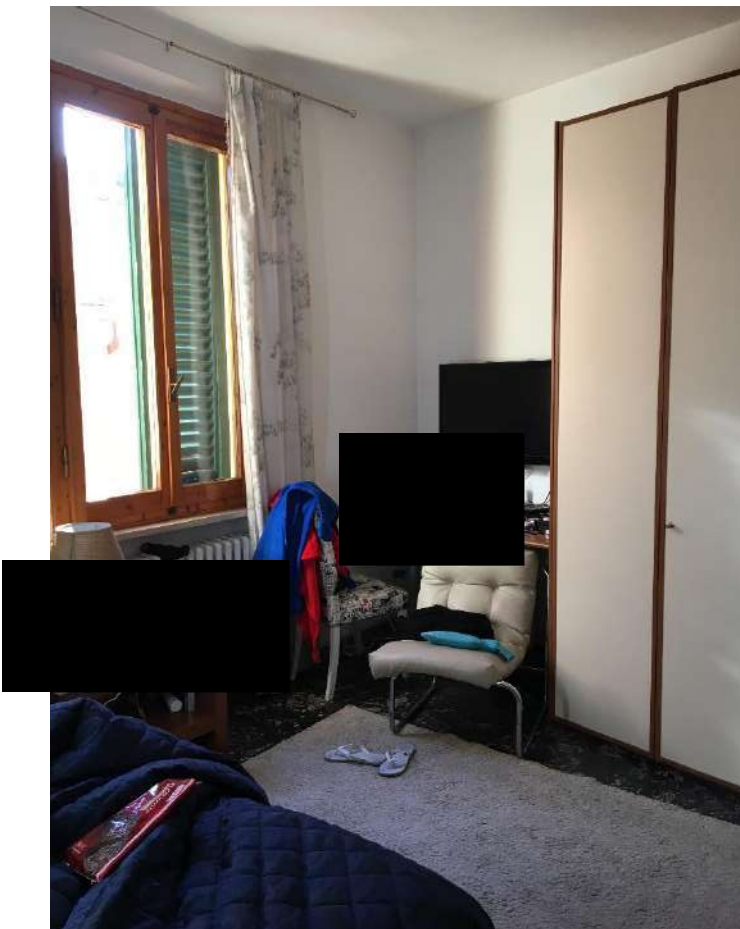


Terrazzo





Camera matrimoniale



Camera





Bagno





Locale di deposito – accesso esterno







Dettaglio parti danneggiate presenti nel locale deposito



Tribunale di Firenze

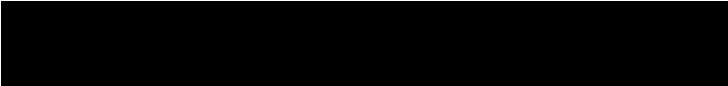
TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

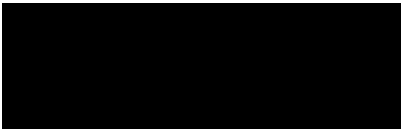
Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:



Contro:



Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

Arch. Elisa Sani

Udienza:

15/01/2019 alle ore 10.45

ALLEGATO 4: Doc. fotografica - Lotto C



Foto aerea



Strada di accesso al capannone



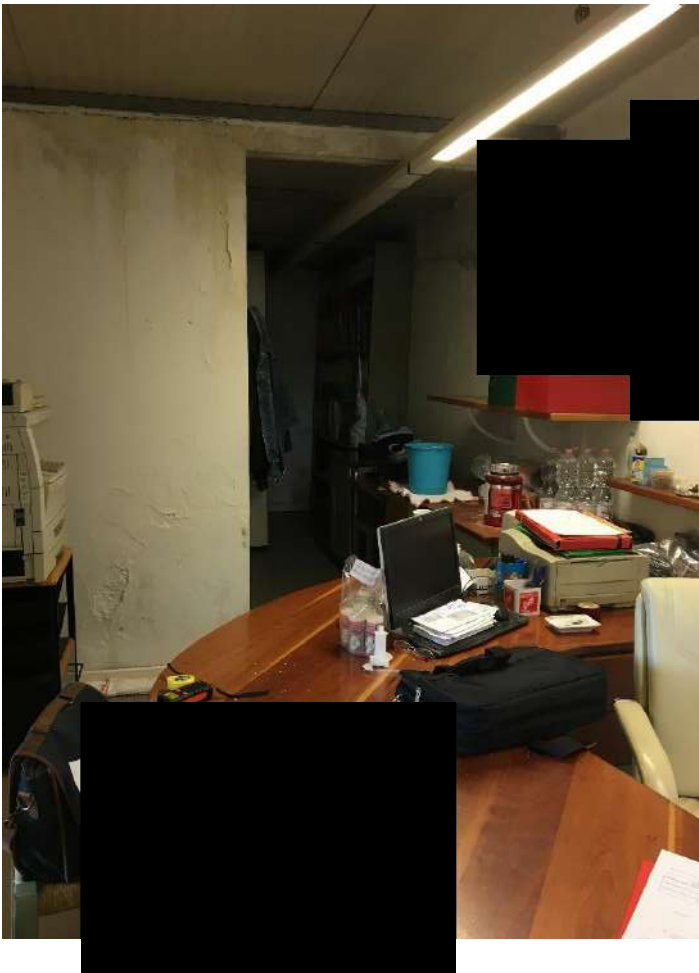


Ingresso





Ufficio





Tettoia ingresso



Locale adiacente





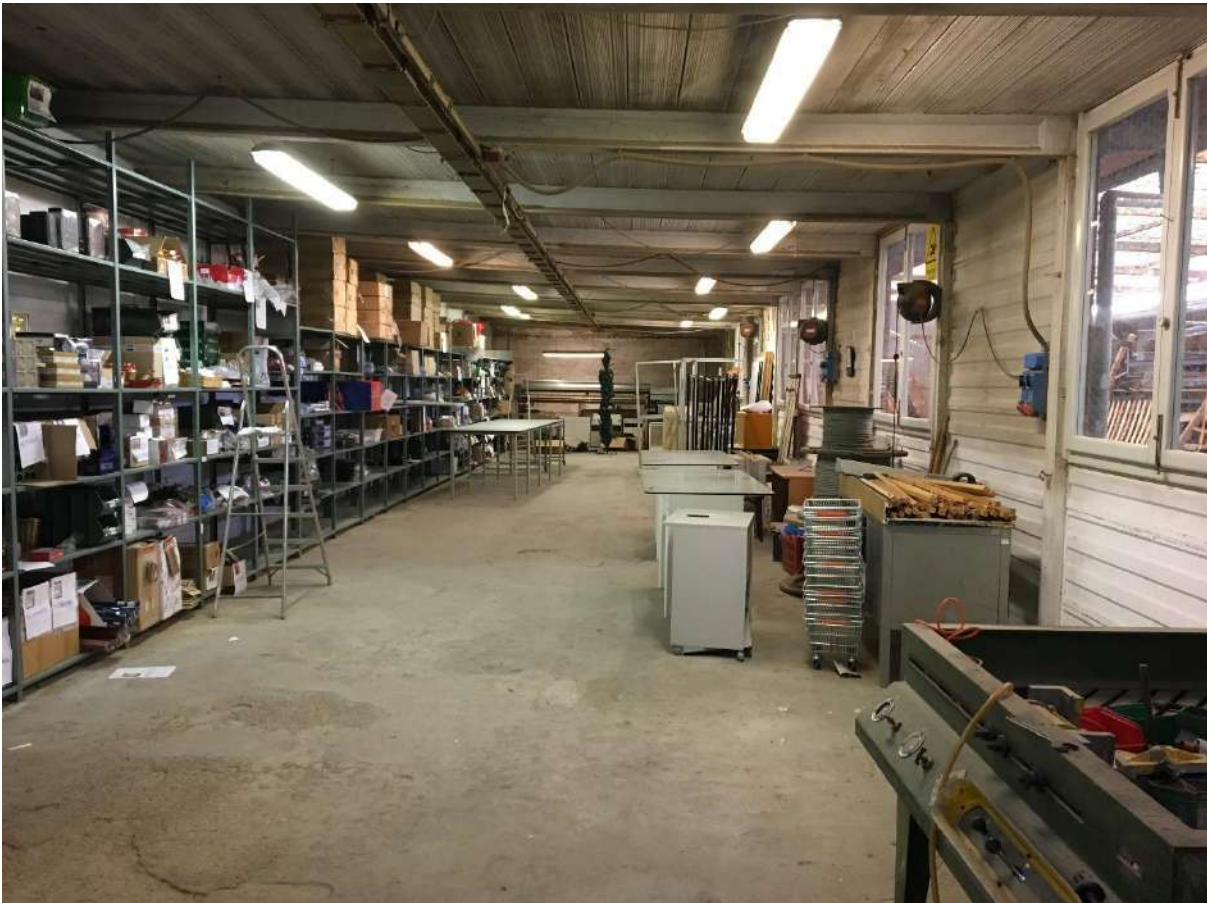


Locali deposito





Bagno



Locale laboratorio







Tribunale di Firenze

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

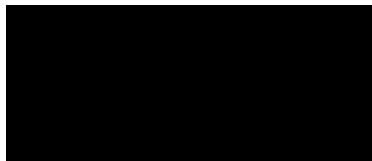
Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:



Contro:



Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

Arch. Elisa Sani

Udienza:

15/01/2019 alle ore 10.45

**ALLEGATO 6: Planimetria catastale
e visura storica_Lotto A**



MODULARIO
F. Fog. mod. 497

4425

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

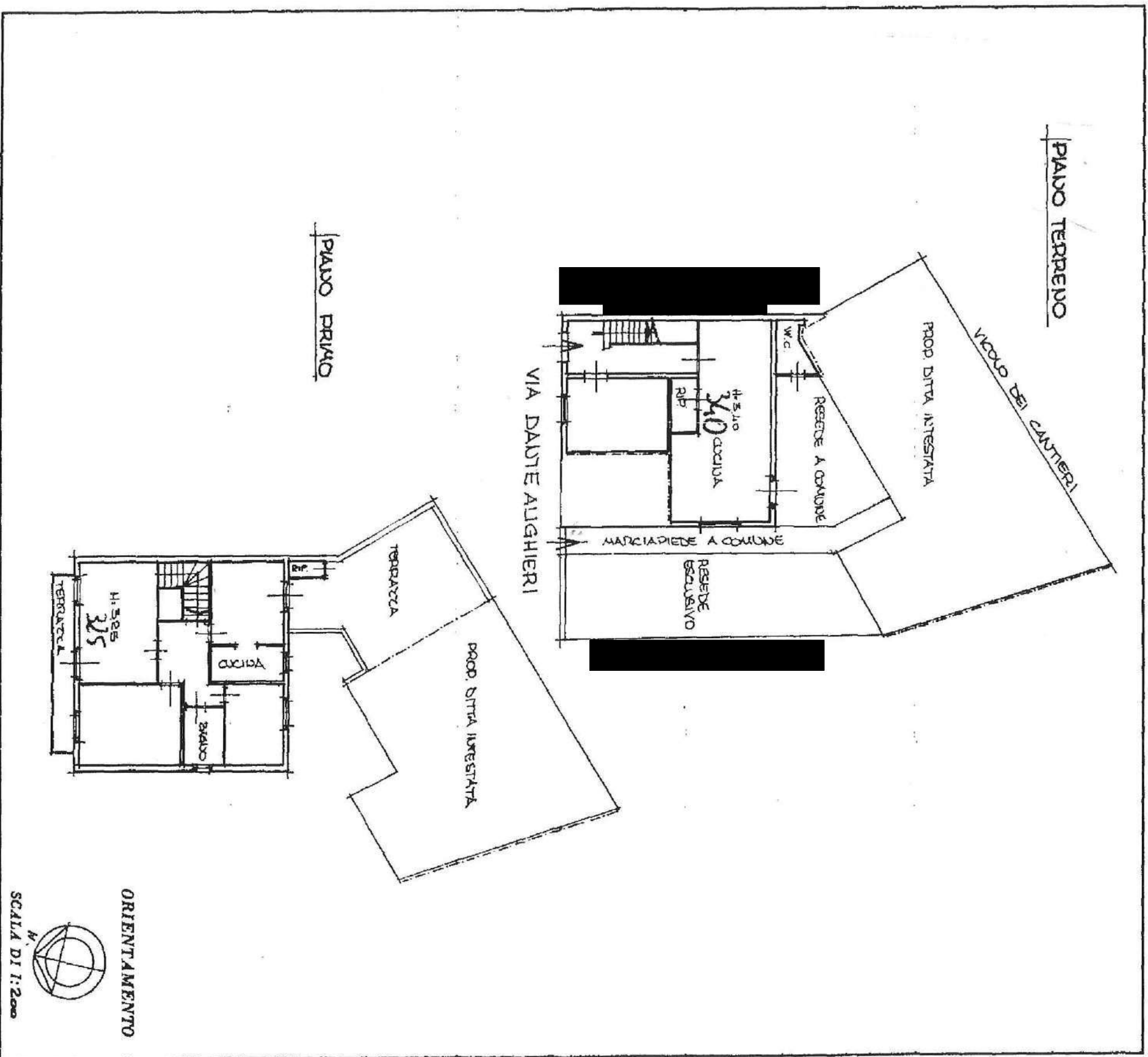
608A NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CARRARA E LIMITE** Via **DAUTE AUGHIERI** No. **3**

Ditta **CARRARA E LIMITE** IL 26-01-1913

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FIRENZE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. No
 F. 19 p. 124 sub 3
 18 APR 1997 087453

Completata dal **GEOMETRA**
 (7° titolo, nome e cognome del titolare)
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **FIRENZE**
 DATA **08-06-1987**
 Firma: *Giulio Elisei*

MODULARIO
F. n. d. 487

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

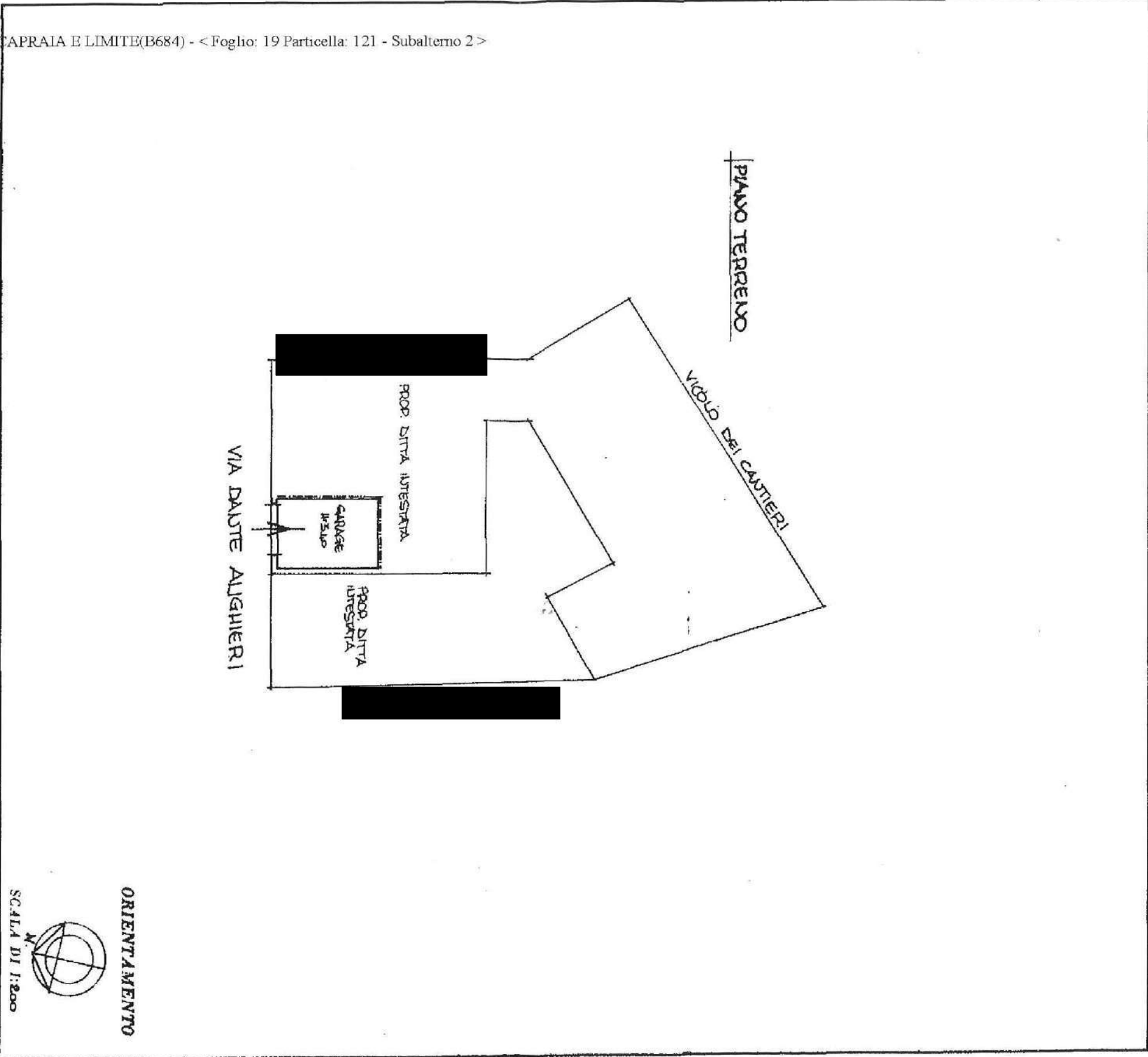
62 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1988, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CAPRAIA E LIMITE** Via **DAUTE ALIGHIERI** n. 5

Data **[REDACTED]** DATA E LIMITE IL 26-01-1913

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FIRENZE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	F. 19 p. 124 sub c.
18610. 1997 n. 57455	

Compilata dal **GEOMETRA [REDACTED]**
 (Firma, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **FIRENZE**
 DATA **08/06-1987**
 Firma: *[Handwritten Signature]*

Visura storica per immobile

Data: 29/08/2018 - Ora: 15.56.45 Segue

Visura n.: T156936 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Dati della richiesta	Comune di CAPRAIA E LIMITE (Codice: B684)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 19 Particella: 121 Sub.: 1

INTESTATO

1	(1) Proprietà`
---	----------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	121	1			A/2	3	9,5 vani	Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte**: 160 m ²	Euro 613,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI n. 3 piano: T-1;										
Notifica	FI0085659/2010							Partita	-		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	121	1			A/2	3	9,5 vani		Euro 613,29	VARIAZIONE del 18/06/1987 protocollo n. FI0050411 in atti dal 16/02/2010 AMPLIAMENTO- CLASSAMENTO (n. 67453.1/1987)
Indirizzo		, VIA DANTE ALIGHIERI n. 3 piano: T-1;										
Notifica	FI0085659/2010							Partita	-		Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	121	1								Variazione del 15/02/2010 protocollo n. FI0048064 in atti dal 15/02/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4172.1/2010)
Indirizzo		, VIA DANTE ALIGHIERI n. 3 piano: T-1;										

Situazione degli intestati dal 15/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		del 15/02/2010 protocollo n. FI0048064 in atti dal 15/02/2010 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4172.1/2010)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 02/01/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	V	67453	1987								VARIAZIONE del 02/01/1987 in atti dal 11/09/1994 VAR DEST ,ALTRE VAR, (n. 67453/1987)
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI n. 3 piano: T-1;									
Notifica		-	Partita		532	Mod.58		-			

Situazione degli intestati dal 16/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 15/02/2010
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1987 Voltura in atti dal 11/09/1994 Repertorio n.: 42245 Rogante: ORLANDO MARIANNA Sede: VINCI Registrazione: n: 635 del 05/08/1987 (n. 25390.1/1988)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 16/07/1987
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 02/01/1987 in atti dal 11/09/1994 Registrazione: VAR DEST ,ALTRE VAR, (n. 67453/1987)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	121 214	1			C/6	3	56 m ²		L. 268	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo					VIA DANTE ALIGHIERI piano: T;							
Notifica					-	Partita			532	Mod.58		-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 02/01/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tribunale di Firenze

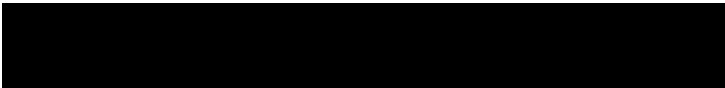
TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:



Contro:



Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

Arch. Elisa Sani

Udienza:

15/01/2019 alle ore 10.45

**ALLEGATO 7: Planimetria catastale
e visura storica_Lotto B**



MODULARIO
F. n. d. - 487

4425

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

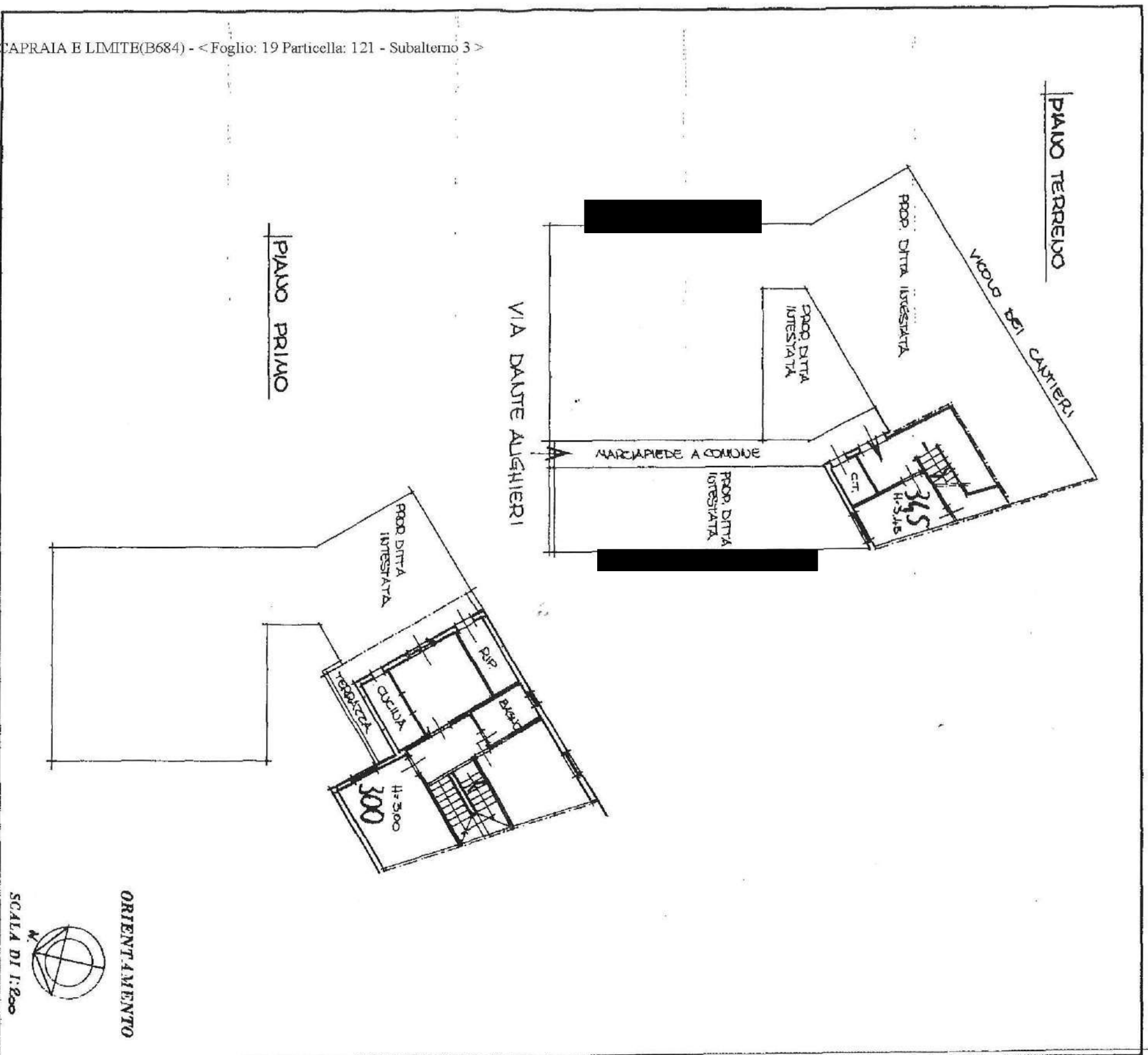
6A NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1998, N. 92)

6A **Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAPRAIA E LIMITE** Via DANTE ALIGHIERI n. 7

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	A
F. 19 p. 124 sub b. 3	
21/11/1987 067454	

Completata dal **GEOMETRA** [Redacted]

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI** della Provincia di **FIRENZE**

DATA **08/06/1987**

Firma: *[Handwritten Signature]*

MODULARIO
n. mg. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

63 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

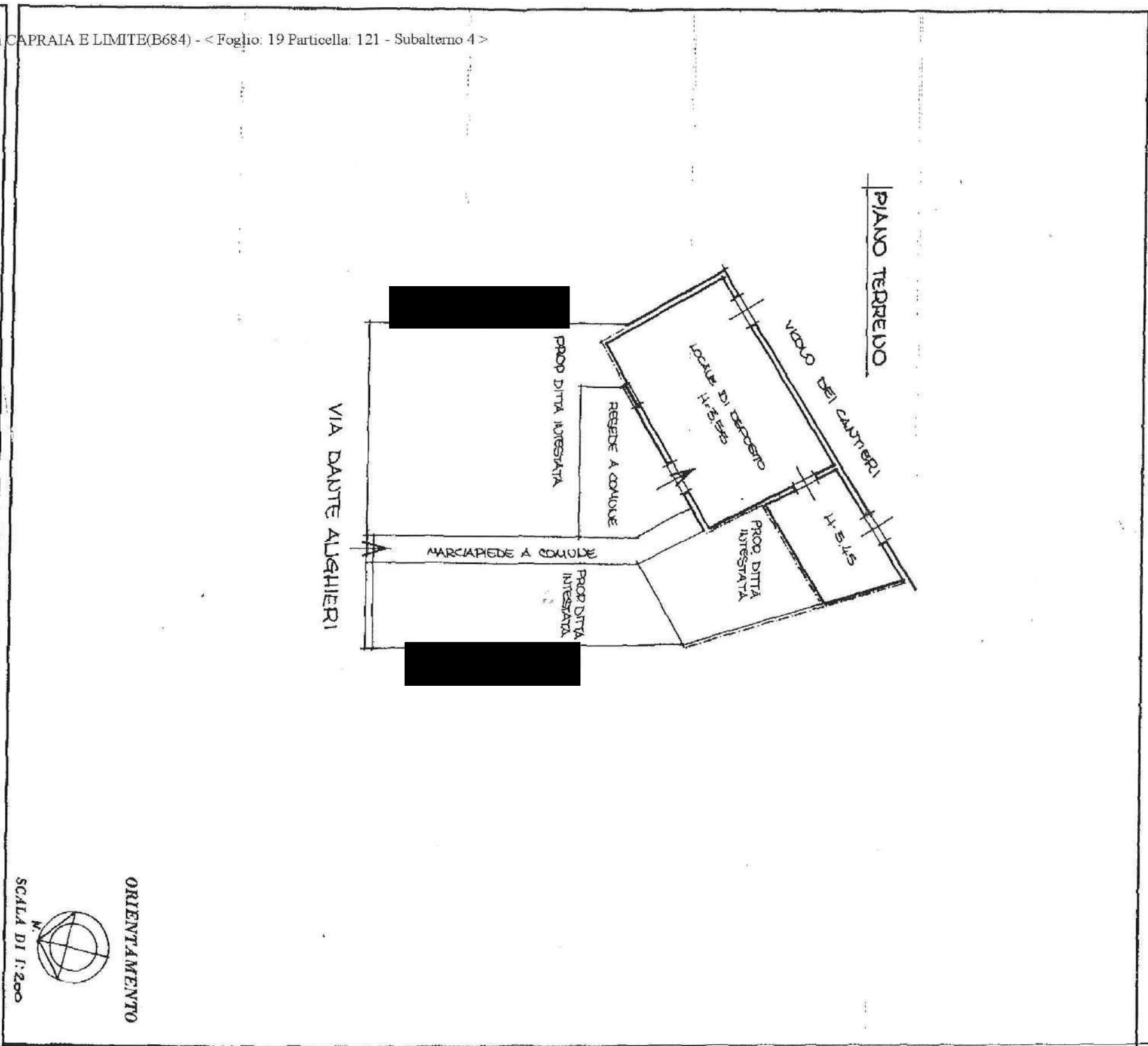
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAPRAIA E LIMITE

Ditta [REDACTED] Via DANTE ALIGHIERI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

E. LIMITE IL 26-01-1913



Comune di CAPRAIA E LIMITE(B684) - < Foglio: 19 Particella: 121 - Subalterno 4 >

DATA	PROT. No	SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
19	p. 121 sub d	
11.06.1987	067456	

Completata dal **GEOMETRA** [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI** della Provincia di FIRENZE

DATA 09-06-1987

Firma: *[Signature]*

Data presentazione: 18/06/1987 - Data: 27/11/2017 - n. FIO176675 - Richiedente SANI ELISA

Tot. schede: 11 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1

Ultima Planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Dati della richiesta	Comune di CAPRAIA E LIMITE (Codice: B684)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 19 Particella: 121 Sub.: 3

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	121	3			A/2	2	7 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 379,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI n. 7 piano: T-1;											
Notifica		FI0085660/2010				Partita		-		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	121	3			A/2	2	7 vani		Euro 379,60	(ALTRE) del 18/06/1987 protocollo n. FI0050428 in atti dal 16/02/2010 UNITA` SFUGGITA ALLA MECCANIZZAZION (n. 67454.1/1987)	
Indirizzo		, VIA DANTE ALIGHIERI n. 7 piano: T-1;											
Notifica		FI0085660/2010				Partita		-		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 18/06/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 18/06/1987 protocollo n. FI0050428 in atti dal 16/02/2010 Registrazione: UNITA` SFUGGITA ALLA MECCANIZZAZION (n. 67454.1/1987)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Data: 29/08/2018 - Ora: 15.54.45 Fine

Visura n.: T156233 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Data: 29/08/2018 - Ora: 15.55.44 Segue

Visura n.: T156588 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Dati della richiesta	Comune di CAPRAIA E LIMITE (Codice: B684)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 19 Particella: 121 Sub.: 4

INTESTATO

1		(1) Proprieta`
---	--	----------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	121	4			C/2	4	74 m ²	Totale: 85 m ²	Euro 271,35	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI SNC piano: T;											
Notifica	FI0085662/2010						Partita	-			Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	121	4			C/2	4	74 m ²		Euro 271,35	VARIAZIONE del 18/06/1987 protocollo n. FI0050426 in atti dal 16/02/2010 AMPLIAMENTO- CLASSAMENTO (n. 67456.1/1987)	
Indirizzo		, VIA DANTE ALIGHIERI SNC piano: T;											
Notifica	FI0085662/2010						Partita	-			Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	121	4								Variazione del 15/02/2010 protocollo n. FI0048069 in atti dal 15/02/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4174.1/2010)
Indirizzo		, VIA DANTE ALIGHIERI SNC piano: T;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Situazione degli intestati dal 15/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprieta`				
DATI DERIVANTI DA		del 15/02/2010 protocollo n. F10048069 in atti dal 15/02/2010 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4174.1/2010)									
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 02/01/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
				Cens.	Zona				Catastale		
1	V	67456	1987								VARIAZIONE del 02/01/1987 in atti dal 11/09/1994 VAR DEST ,ALTRE VAR, (n. 67453/1987)
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI n. 5 piano: T;									
Notifica		-		Partita		532		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 16/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprieta` fino al 15/02/2010	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1987 Voltura in atti dal 11/09/1994 Repertorio n.: 42245 Rogante: ORLANDO MARIANNA Sede: VINCI Registrazione: n: 635 del 05/08/1987 (n. 25390.1/1988)						

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	B	[REDACTED]			[REDACTED]		fino al 16/07/1987	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 02/01/1987 in atti dal 11/09/1994 Registrazione: VAR DEST ,ALTRE VAR, (n. 67453/1987)						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		19	121				C/6	3	56 m ²		L. 268	Impianto meccanografico del 30/06/1987
			214	1								
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI piano: T;										
Notifica		-		Partita		532		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 02/01/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tribunale di Firenze

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

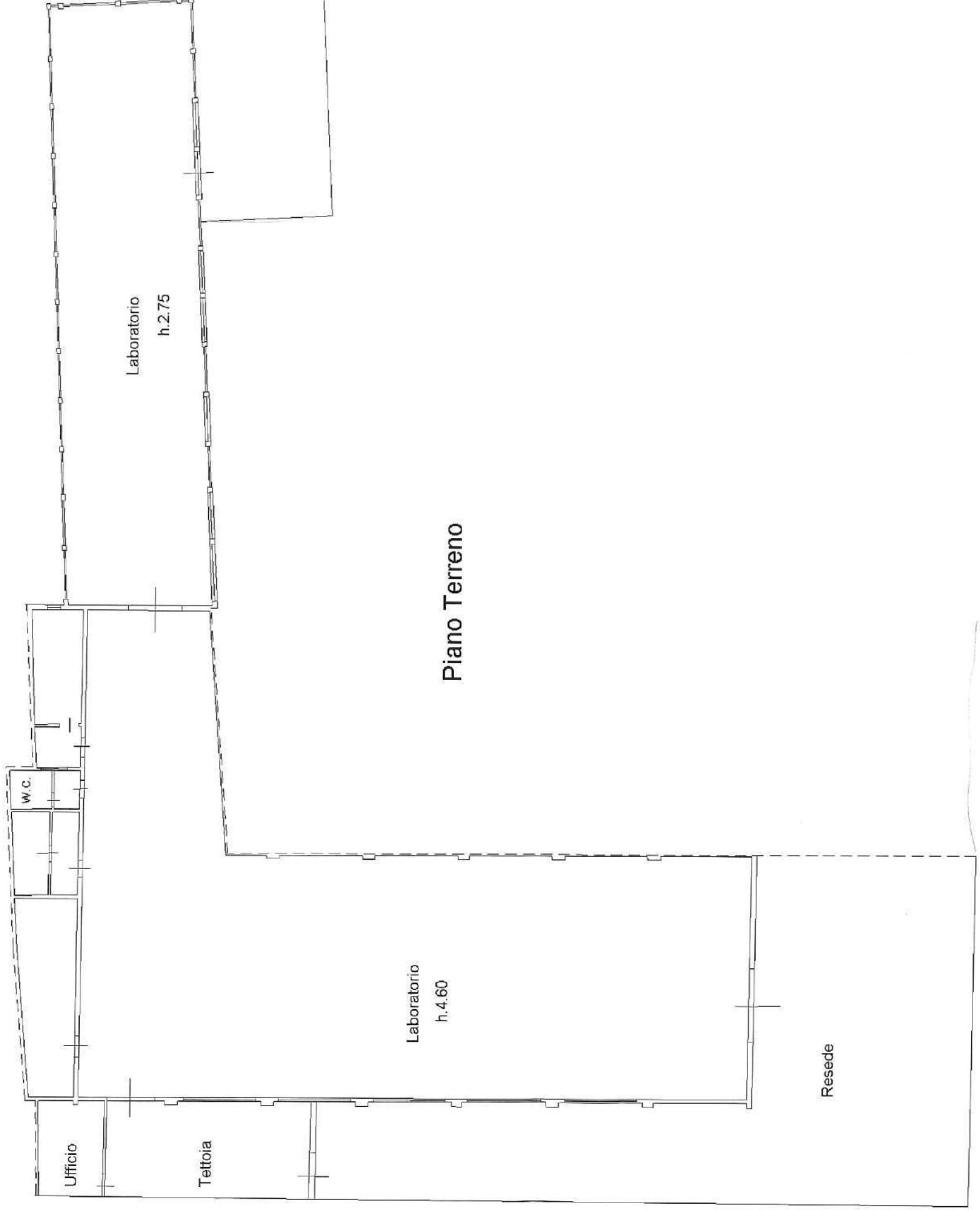
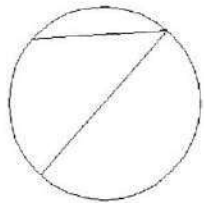
Arch. Elisa Sani

Udienza:

15/01/2019 alle ore 10.45

**ALLEGATO 8: Planimetria catastale
e visura storica_Lotto C**





Piano Terreno

Laboratorio
h.2.75

W.C.

Ufficio

Tettoia

Laboratorio
h.4.60

Resede

Compilata da:
Larini Furio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Firenze
N. 1691

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 18
Particella: 332
Subalterno: 500

Del
11/10/2013
n. FI0245886
del
11/10/2013
Pagine 500 - Subalterno 500 - Caprata E Limite
Via Bruno Buozzi
clv. SNC

Agenzia del Territorio
Ufficio provinciale di
Firenze

Scala 1: 200

Visura storica per immobile

Data: 29/08/2018 - Ora: 15.58.22 Segue

Visura n.: T157486 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Dati della richiesta	Comune di CAPRAIA E LIMITE (Codice: B684)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 18 Particella: 332 Sub.: 500

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	332	500			C/3	7	545 m ²	Totale: 660 m ²	Euro 2.899,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BRUNO BUOZZI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) ;di stadio: rsu										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	332	500			C/3	7	545 m ²		Euro 2.899,13	VARIAZIONE del 11/10/2013 protocollo n. FI0245886 in atti dal 11/10/2013 CALCOLO SUPERFICIE (n. 122287.1/2013)
Indirizzo		, VIA BRUNO BUOZZI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) ;di stadio: rsu										

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	332	500			C/3	7	545 m ²		Euro 2.899,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2003 protocollo n. 350726 in atti dal 10/11/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18017.1/2003)
Indirizzo		, VIA BRUNO BUOZZI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Data: 29/08/2018 - Ora: 15.58.22 Segue

Visura n.: T157486 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	332	500			C/3	7	545 m ²		Euro 2.899,13	DIVISIONE del 15/10/2002 protocollo n. 322683 in atti dal 15/10/2002 DIVISIONE (n. 15260.1/2002)
Indirizzo		, VIA BRUNO BUOZZI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 15/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 21/11/2000
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 21/11/2000
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 15/10/2002 protocollo n. 322683 in atti dal 15/10/2002 Registrazione: DIVISIONE (n. 15260.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 21/11/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 03/10/2000
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/11/2000 protocollo n. 111047 Voltura in atti dal 18/03/2003 Repertorio n.: 3063 Rogante: TRIBUNALE Sede: FIRENZE Registrazione: UR Sede: FIRENZE n: 8082 del 12/07/2001 SENTENZA (n. 16967.1/2003)	

Situazione degli intestati dal 03/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/10/2000 Trascrizione in atti dal 09/06/2003 Repertorio n.: 3344 Rogante: TRIBUNALE Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 28537.2/2002)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/03/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	332				C/3	7	1095 m ²		Euro 5,26 L. 10.183	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/03/1989 in atti dal 28/08/1990 (n. 115163/1989)
Indirizzo		VIA BRUNO BUOZZI piano: T;										
Notifica		-		Partita		1251		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 18	Particella 332	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990 (n. 115163/1989)
Indirizzo		, VIA BRUNO BUOZZI piano: T;										
Notifica		-				Partita		1251		Mod.58		-

Situazione degli intestati dal 22/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/10/2002
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/10/2002
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/1990 protocollo n. 322683 in atti dal 15/10/2002 Registrazione: SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) (n. 5283.1/1990)	

Situazione degli intestati dal 28/08/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/12/1990
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 28/08/1990	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tribunale di Firenze

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

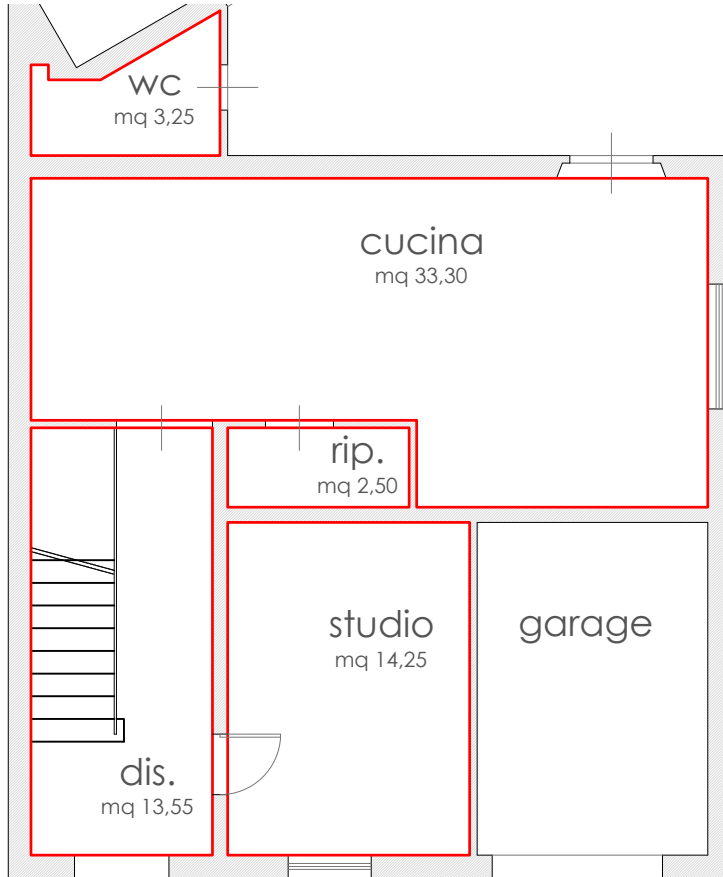
Arch. Elisa Sani

Udienza:

15/01/2019 alle ore 10.45

**ALLEGATO 13: Elaborato grafico – calcolo sup.
utile e sup. commerciale - Lotto A**

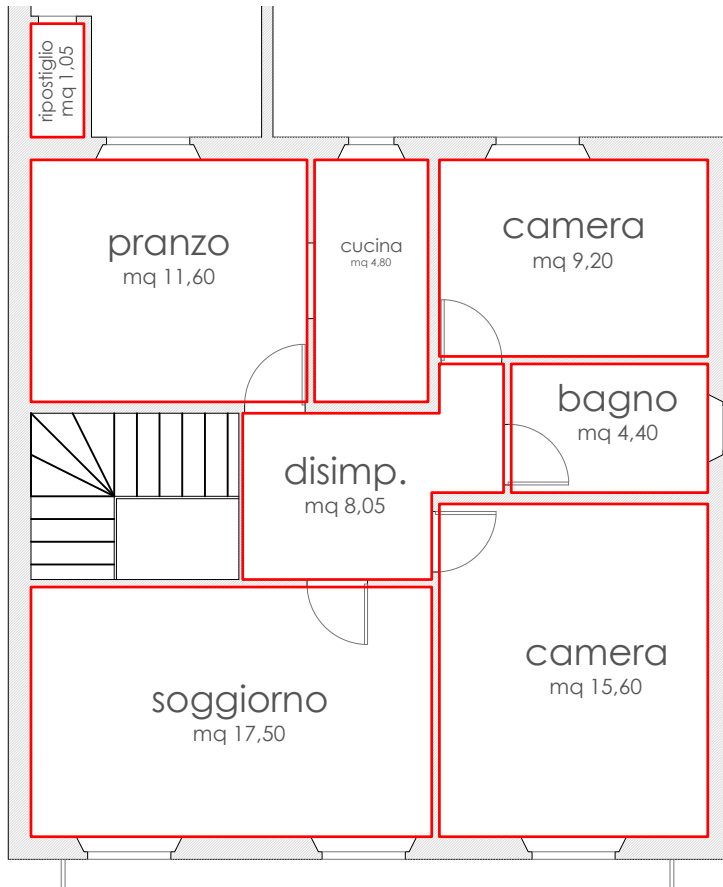




Calcolo della Superficie Utile
scala 1:100

Sup. utile
immobile-Lotto A
= 139,05 mq

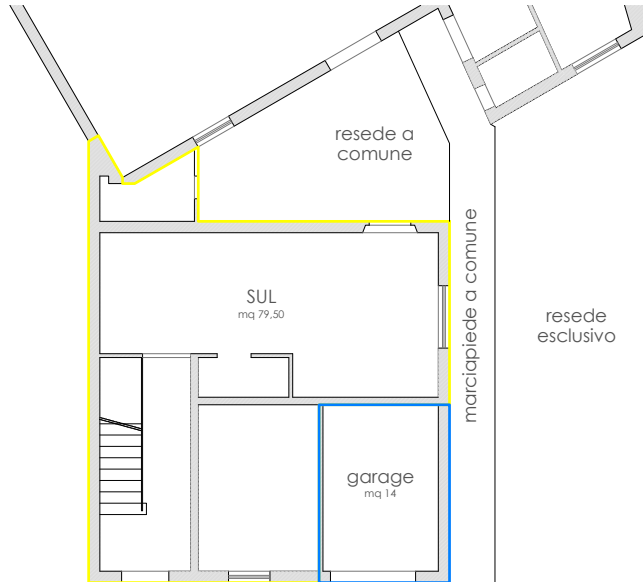
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano terra



COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(rif. sistema di misurazione SIM - UNI EN 15733 codice delle valutazioni immobiliari anno 2011)

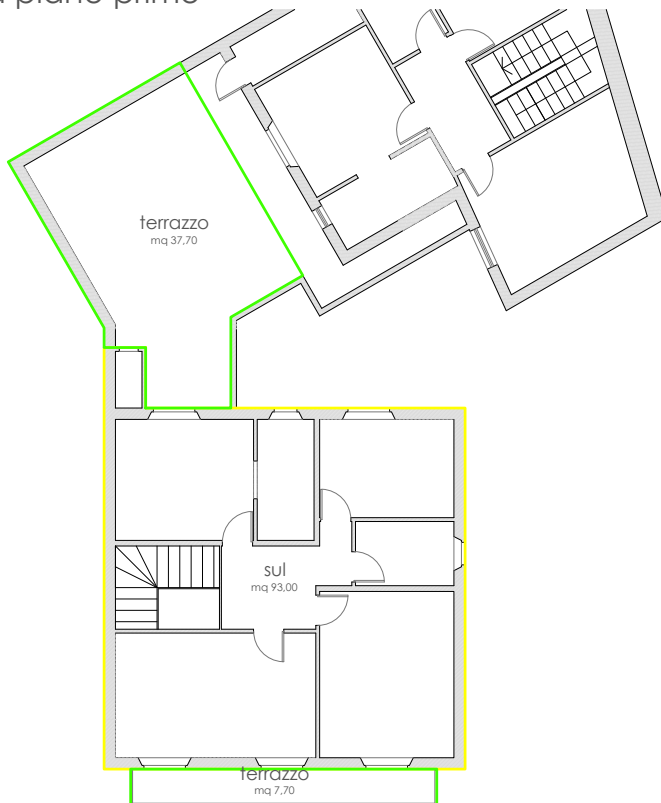
Sup. esterna lorda abitazione = 172,50 mq

Sup. terrazza = 45,40 mq x 35% = 15,90 mq

Sup. garage = 14,00 mq x 50% = 7,00 mq

TOTALE SUP.COMMERCIALE = 195,40 mq

Pianta piano primo



Tribunale di Firenze

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Proc. n.: **562/2016 R.G.**

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Laura D'Amelio

C.T.U.:

Arch. Elisa Sani

Udienza:


15/01/2019 alle ore 10.45

**ALLEGATO 14: Elaborato grafico – calcolo sup.
utile e sup. commerciale - Lotto B**

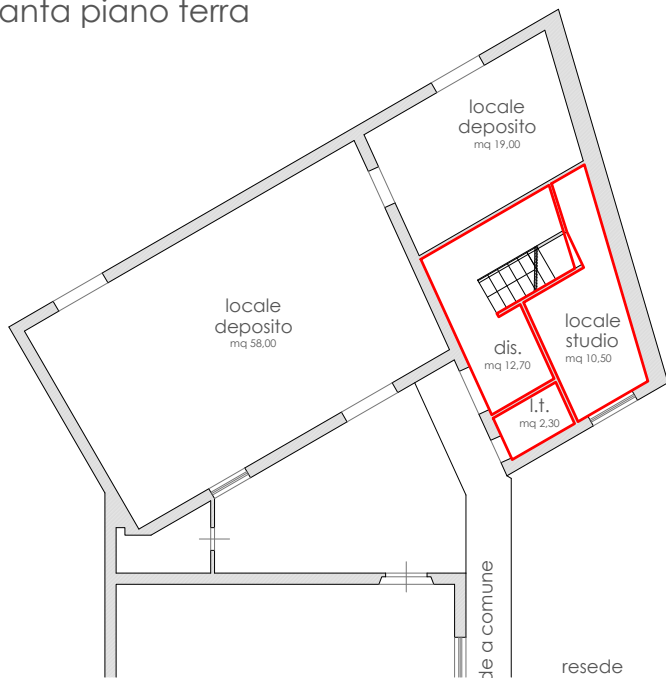


Calcolo della Superficie Utile

scala 1:200

 Sup. utile
immobile-Lotto B
= 82 mq

Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano terra

Calcolo della Superficie Utile

scala 1:100

Sup. utile
immobile-Lotto B
= 82 mq



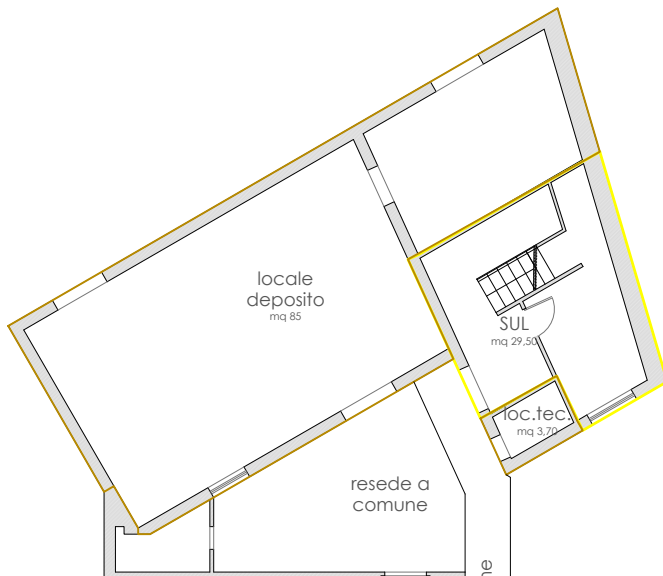
Pianta piano primo



COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(rif. sistema di misurazione SIM - UNI EN 15733 codice delle valutazioni immobiliari anno 2011)

Pianta piano terra



Sup. esterna lorda abitazione = 111,70 mq

Sup. terrazza = 11,20 mq x 35% = 3,92 mq

Sup. locale deposito = 88,70 mq x 20% = 17,74 mq

TOTALE SUP.COMMERCIALE = 133,40 mq

Pianta piano primo

