

Tribunale di Firenze Sezione III - G. E. Dott.sa Francesca Romana Bisegna

Oggetto: Esecuzione Immobiliare proc. n 162/2024

  
Contro

XX XX

Prossima Udiienza 3 dicembre 2024

Arch. Anna Guerzoni

Via Della Fonderia, 14r - Via Dell'Anconella, 14 - 50142 Firenze

tel 055 22 04 38 – 333 4022411- mail: [info@annaguerzoni.com](mailto:info@annaguerzoni.com)

[anna.guerzoni@pec.architettifirenze.it](mailto:anna.guerzoni@pec.architettifirenze.it) - sito web: [annaguerzoni.com](http://annaguerzoni.com)

Firenze, novembre 2024

## RELAZIONE E PERIZIA

La sottoscritta architetto Anna Guerzoni, con studio in Firenze, via dell'Anconella n° 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il n° 3919, è stata nominata C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.sa Giovanna Mazza in data 13/06/2024, per il proc. n. 162/2024 r.g. Procedura esecutiva promossa da [redacted] in Roma Codice fiscale e P.IVA [redacted] nei confronti di XX XX. Come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Firenze in data 3 maggio 2024 repertorio n. 4692/2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Firenze ai numeri di r. p. 16047 e r.g. 21580.

Il giorno 01/07/2024 si è dato inizio alle operazioni peritali in merito al procedimento in oggetto, è stata quindi inviata raccomandata A/R all'esecutato per il sopralluogo, all'indirizzo, risultante dagli atti, via XX [redacted], la cartolina di Ritorno è tornata alla mittente. (allegato 1 invio raccomandata AR e mail e ritorno al mittente)

Sono state inviate comunicazioni per via telematica, concordando la data del sopralluogo con istituto ISVEG, e alla parte procedente, avv. Nuti (allegato 1b)

Il giorno Lunedì 2 settembre, 2024 alle ore 9,30, presso l'immobile in Via Chiara n. 11, Empoli (FI) di proprietà XX XX, è stato svolto il sopralluogo insieme al rappresentante Isveg (allegato 2 Verbale di sopralluogo), sono state scattate le fotografie per la documentazione e svolto il rilievo geometrico dell'immobile.

Sono state riscontrate le formalità a tutto il giorno 05/11/2024 (allegato 3), presso L'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, al fine di una verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni.

L'istituto Isveg non ha instaurato procedimenti per la liberazione dell'immobile in quanto esso è già libero, non occupato neppure dall'esecutato. (All-11)  
L'udienza è stata fissata il giorno 3 dicembre 2024.

In riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione,  
dichiara quanto segue.

#### **QUESITO N.1**

##### **1A - IDENTIFICAZIONE dei beni oggetto di pignoramento**

I beni immobili sono i seguenti:

Porzione di fabbricato residenziale posto in Via Chiara n. 11, a Empoli (FI).  
e precisamente:

Appartamento con l'accesso da via Chiara con piccolo ingresso e vano scala.

L'ingresso all'appartamento avviene al Piano secondo: è composto da ingresso, piccolo disimpegno, vano cucina, camera, servizio igienico e un ripostiglio a comune, ex latrina, con le altre unità immobiliari del fabbricato.

NCEU Catasto fabbricati in Via Chiara n. 11, Empoli (FI), D403 (FI)

A/4 Classe: Abitazione di tipo economico, Consistenza 2,5 vani, mq 27

Dati catastali: **Foglio 8 Particella 228 Subalterno 3 rendita 174,30.**

Diritti sul bene:

1/1 di piena proprietà XX XX c.f.: XX (allegato 4 e 5) nato a XX

Risulta iscritto all'anagrafe all'indirizzo:

##### **1B - CONFINANO:**

Il bene confina al piano con Via Chiara, proprietà XX e parti condominiali, salvo se altri.

## 1C - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile è riportato nel catasto di Firenze, Comune di Empoli (FI):

Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Chiara n. 11, di vani 2,5  
riportato nel NCEU al Foglio 8 Particella 228 Subalterno 3, rendita € 174,30.

Più precisamente (All-4) :

Unità immobiliare ad uso residenziale NCEU Catasto fabbricati

Sezione urbana Comune di EMPOLI (D403) (FI)

### **Foglio 8 Particella 228 Subalterno 3**

Partita: 1013661

Indirizzo: **VIA CHIARA n. 11 Piano 2**

Dati di superficie: Totale: **27 mq** Totale escluse aree scoperte b): 27 mq

Classamento:

Rendita: Euro 174,30, Rendita: Lire 337.500,

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 2,5

Vani 2,5

Proprietà:

Diritto di Proprietà per 1/1 dal 05/09/2006

### **Dati identificativi dall'impianto:**

- Dall'impianto
- Foglio 8 Particella 228 Subalterno 3
- Partita: 6603

Dal 18/12/98

Immobile attuale in Comune di Empoli (D403) (FI)

- Foglio 8 Particella 228 Subalterno 3

Partita: 6603, rendita Lire 337.500, Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 2,5

Vani 2,5, Partita: 1013661

Busta mod. 58: 167065

- dal 18/12/1998 Immobile attuale per **Variazione del 18/12/98. Diversa distribuzione spazi interni ( n. M01894.1/1998)**

Dati di superficie pubblicata dal 09/11/2015


Dati relativi alla planimetria con data di presentazione 18/12/1998, prot. n. M01894.

**QUESITO 1D - CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO**

**QUESITO N. 2 ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di **Pignoramento** in esecuzione (All-5) come da verbale di **Pignoramento Immobili**, atto Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Firenze del 03/05/24 rep. n. 4692/2024 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data **3 giugno 2024 al n. g. 21580 e al n. p. 16047** a favore di

 a carico di  

Atto promosso da  nei confronti di XX XX, come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Firenze in data 3 maggio 2024 repertorio n. 4692/2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Firenze ai numeri di r. p. 16047 e r.g. 21580, per mutuo fondiario assistito da garanzia ipotecaria, a garanzia di un mutuo di euro 122.360,00 al signor XX XX.

L'atto sottopone a pignoramento la piena proprietà di immobile, in Via Chiara n. 11, Comune di Empoli (FI).

I dati catastali del bene sono corrispondenti con quelli oggetto del Pignoramento.

Da esso risulta che il bene in oggetto indicato nell'atto di pignoramento con i parametri identificativi è corrispondente a quanto risultava registrato all'Agenzia del Territorio al momento del pignoramento stesso.

L'atto di pignoramento riguarda il bene per intero.

L'intestatario corrisponde al soggetto esecutato.

### **QUESITO N. 3**

#### **PROVENIENZA**

Esaminati gli atti e i documenti estesi fino al primo trasferimento anteriore al ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze, risulta che il bene sopra indicato è pervenuto al signor XX XX (c.f.: XX) nato a [REDACTED] diritto di piena proprietà, in virtù di Atto di Compravendita Pubblico ufficiale notaio Silvio Conte, Sede a Firenze, rep. 133319, racc. n. 7957, compravendita atto del 05/09/2006, trascritto ai nn. r.p. 30098.1/2006, r.g. **49582**, presso la Conservatoria di Firenze il 14/09/06 in atti dal 18/09/2006; in copia conforme all'originale all'archivio notarile di Firenze in data 21/10/2024.

(allegato 6)

Il bene sopra indicato è pervenuto per acquisto da XX (PI) il 05/03/68, proprietario per 1/1; a questi pervenuti per atto di compravendita del 21/01/1999 pubblico ufficiale notaio Giancarlo Sanfelice, sede Firenze, rep. n. 91386 , Voltura n. 6328.1/1999 in atti dal 09/03/1999.

A XX l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Giancarlo Sanfelice del 21/01/99 rep. n. 91386 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 3/02/99 al n. di r.g. 3488 e n. di r.p. 2203 da XX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. (All-6)

### **QUESITO N. 4**

#### **4A -DESCRIZIONE dei beni oggetto di pignoramento**

Porzione di fabbricato entro le mura, costituito da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra ad uso commerciale e ai piani superiori per civile abitazione, con l'accesso da via Chiara su piccolo ingresso e vano scala.

L'ingresso all'appartamento in oggetto ha luogo al Piano Secondo ed è composto da un piccolo ingresso disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno; oltre un ripostiglio, ex latrina a comune, posto sul pianerottolo e altre parti comuni del fabbricato.

(allegato 7 Documentazione fotografica)

Il fabbricato è di costruzione anteriore alla legge urbanistica n. 1150 del 1942 (disciplina dell'attività urbanistica) e, perciò, anteriore al 1° settembre 1967.

E' un edificio facente parte delle costruzioni medievali entro le mura.

La facciata è stata restaurata recentemente.

Il fabbricato è in muratura mista in mattoni pieni e pietra e strutture orizzontali in legno.

Presenta tre livelli fuori terra. L'edificio ha pregio di interesse storico e morfologico ed è parte della città costituita dall'edilizia più antica formata su strade storiche, in prevalenza con quinte edilizie continue. Per questo si può considerare di valore tipologico.

È posto nel centro della città. La zona è ben servita, vicina ai trasporti pubblici e ai servizi commerciali.

### **Appartamento in oggetto**

L'alloggio è stato modificato nel 1998, migliorandone le condizioni igienico sanitarie, con la costruzione del servizio igienico all'interno dell'appartamento.

E' composto da un piccolissimo ingresso che permette l'accesso al bagno e al soggiorno con zona cottura; da quest'ultimo vano si passa alla camera da letto.

L'appartamento è di forma regolare con le pareti ortogonali fra di loro.

Nell'ingresso e nel vano soggiorno, per una profondità di cm 77, è stato costruito un box, al disotto del soffitto, con funzione di ripostiglio. Questo vano abbassa ulteriormente queste zone, portandole all'altezza di m.2.



L'apertura tra ingresso e soggiorno è più larga rispetto al progetto autorizzato, con apertura per tutta la larghezza del muro divisorio; questo spazio è in comunicazione con la zona della cucina e non ha la porta di obbligo per norme igieniche.

Il soggiorno con angolo cottura è di mq 7,15 e di altezza m 2,65.

Sempre dall'ingresso, a destra, si accede al bagno (mq 3,00, h 1,90). Il pavimento è stato alzato, molto probabilmente, per fare passare gli impianti del servizio igienico.

Dal soggiorno, si procede alla camera da letto (mq 10,85, h m 2,58).

Il soggiorno e la camera sono illuminati da finestre di m 1,10 x 0,70, senza vetrocamera. La controventilazione è possibile solo con la finestra del pianerottolo delle scale.

I pavimenti sono in graniglia.

L'impianto elettrico non è a norma.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Il box al disotto del soffitto non risulta essere autorizzata da licenza edilizia.

Andrà pertanto sanato con nuova pratica edilizia oppure demolito.

La **Superficie Utile Lorda** dell'appartamento è di **mq 27,30**.

Con accesso dallo stesso pianerottolo dell'appartamento, c'è, a comune, un ripostiglio ex latrina. Il ripostiglio potrà essere usato da tutti i condomini.

L'appartamento è in cattive condizioni di manutenzione.

(allegato 7 Documentazione fotografica)

(allegato 8 Tavola planimetrica di Rilievo dell'immobile-scala 1:100)



#### **4B -Utilizzazione prevista dallo STRUMENTO URBANISTICO**

Secondo il R.U.C. ( Regolamento Urbanistico Comunale vigente):

Area in Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale.

**Zona A1, entro le mura**, Aree interne al perimetro dei centri abitati a destinazione mista residenziale con attività commerciali, soggetta a vincolo ad alto rischio/potenzialità archeologico

U.T.O.E.) 1

Grado di protezione dell'edificato esistente: ambiti della conservazione e del restauro

Aree interne al perimetro dei centri abitati

**Edifici con grado di protezione b:** Sono gli edifici di valore storico ed architettonico e di interesse tipo - morfologico di cui è proposta la conservazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, di elementi strutturali e dell'impianto distributivo interno.

**NORMATIVA VIGENTE :**

Ambiti della conservazione e del restauro

Art. 44 Disposizioni generali -Art. 45 Classificazione del tessuto edificato compreso negli ambiti della conservazione e del restauro -Art. 46 Modalità d'intervento

Art. 47 Tipologie -Art. 50 Utilizzazioni - Art. 51 Ambiti a destinazione d'uso definita

▪ **Art. 95ter - Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione-**


Sono le aree interessate da accertata presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, ... di importante documentazione storica e insediativa con un'altissima concentrazione di U.T. individuate anche non contigue (nella maggior parte dei casi sono U.T. ad alto rischio archeologico); fra queste si possono citare ad esempio le aree dei centri storici ... Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di alto rischio archeologico o di attenzione

devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni... L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive...

#### **5A - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ**

Esaminati i documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze e l'Atto di Compravendita Pubblico ufficiale notaio Silvio Conte, risulta che il bene sopra indicato, (NCEU in Via Chiara n. 11, Empoli (FI), D403 (FI), A/4 Classe: Abitazione di tipo economico, Consistenza 2,5 vani, mq 27. Dati catastali: Foglio 8 Particella 228 Subalterno 3),


risulta:

1/1 di piena proprietà signor XX XX (c.f.: XX) nato a X> 

E precisamente per Atto di compravendita, rep. 133319, racc. n. 7957, compravendita atto del 05/09/2006, trascritto ai nn. r.p. 30098.1/2006, r.g. 49582, presso la Conservatoria di Firenze il 14/09/06 in atti dal 18/09/2006.

(allegato 6 - Atto compravendita)

#### **5B - OCCUPAZIONI E CONTRATTI**

L'immobile, posto in Via Chiara n. 11, a Empoli (FI), **risulta libero da occupazioni e contratti**. Il signor XX XX, proprietario, ha residenza e domicilio in via XX 

L'istituto Isveg non ha instaurato procedimenti per la liberazione dell'immobile in in quanto esso è già libero. (All-11)

**QUESITO N. 6**

**FORMALITÀ, ANCHE CONDOMINIALI ( a carico dell'acquirente ). Altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, debiti spese condominiali, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali, altre d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ... )**

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, altre limitazioni d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ... ).

Sono compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione.

Non risultano specifiche sopra parti comuni.

Non risultano debiti di tipo condominiale.

**QUESITO N. 7**

**FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ( non opponibili all'acquirente)**

Presso L'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 05/11/2024 sono state riscontrate le seguenti formalità:

a tutto il giorno 04/11/2024, nel ventennio preso in esame, l'immobile risulta libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico,

**ad eccezione:**

Trascrizione a favore Atto di compravendita, rep. 133319, racc. n. 7957, Compravendita atto del 05/09/2006, trascritto ai nn. **r.p. 30098.1/2006, r.g. 49582**, presso la Conservatoria di Firenze il 14/09/06 in atti dal 18/09/2006.

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Conte Silvio del 05/09/06 rep. n. 133320/7958 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data **15 settembre 2006** al n. g. **49709** e al n. p. **9315** a favore di Unicredit Banca S.p.a. sede in Bologna C.F. 12931320159,

domicilio ipotecario eletto in Firenze Via Dè Vecchietti N.11, per capitale di € 122.360,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 244.720,00, durata 20 anni, a carico di XX XX nato a XX in data \_\_\_\_\_ C.F. XX.

Verbale di **Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario di Firenze del 24/01/11 rep. n. 1013/2011 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data **1 marzo 2011** al n. g. **7376** e al n. p. **4855** a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma C.F. 00348170101, a carico di XX XX nato a XX in data \_\_\_\_\_ C.F. XX.

Verbale di **Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Firenze del 03/05/24 rep. n. 4692/2024 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data **3 giugno 2024** al n. g. **21580** e al n. p. **16047** a favore \_\_\_\_\_

(allegato 3)

#### **QUESITO N. 8**

##### **Spese di gestione e manutenzione**

La gestione e manutenzione dell'immobile di cui il bene in oggetto fa parte non ha un amministratore condominiale. Non risultano spese condominiali a carico dell'esecutato.

#### **QUESITO N. 9**

##### **REGOLARITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato posto in in Via Chiara n. 11, Comune di Empoli (FI):  
è di edificazione anteriore alla legge urbanistica n. 1150 del 1942 (disciplina dell'attività urbanistica) e, perciò, è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con i seguenti atti abilitativi:

**Concessione 126/92**, presentato in data 11/02/1992 prot. 004673, per costruzione di servizio igienico indipendente. Inoltre per sistemazione di intonaci, infissi e messa in opera cucina idonea così come richiesto da Ordinanza del Sindaco n. 3527. (All-9- All-10)

**DIA N. 750/2005** del 25/10/2005, a nome \_\_\_\_\_, amministratrice protempore, proprietario XX, per manutenzione straordinaria delle facciate e del tetto

**APE N. 869/2014**, in data 19/03/2014, che attesta l'appartamento in Classe G.

**Non risulta** Certificato di **Abitabilità**.

.....

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Considerato lo **stato** attuale dei luoghi, questo **risulta conforme** a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra,

#### **ad eccezione**

- di un box, al disotto del soffitto, con funzione di ripostiglio, posto all'ingresso e nel vano soggiorno, per cm 77. Questo vano abbassa ulteriormente questa zona all'altezza di m.2;
- e della porta tra ingresso e soggiorno allargata rispetto alla indicazione della licenza edilizia, mantenendo tutta la larghezza del muro divisorio e mettendo in comunicazione bagno e zona cottura, non adeguata alle norme igieniche.

Il box al disotto del soffitto e l'allargamento della porta non risultano essere autorizzati da licenza edilizia. Già la pratica 126/92 autorizzava la chiusura con porta del vano ingresso. Le altezze non corrispondono a quelle dichiarate nella pratica 126/92. Andrà verificato che i soffitti non siano stati abbassati.

Le difformità non sono sanabili in quanto contrarie alle norme igieniche vigenti. Lo stato andrà perciò adeguato alle normative con nuova pratica edilizia.

Le spese di demolizione del box e della costruzione della parete con porta, adeguamento a quanto concesso, sono valutabili in € 2.800, oltre spese tecniche e amministrative.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Prendendo in esame **la planimetria** depositata al Catasto urbano Agenzia del Territorio, questa risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi, **considerando che sarà obbligo**  
**la demolizione del box** al disotto del soffitto e  
la costruzione della **parete con porta**  
**che ora risultano rappresentate nella planimetria catastale**

.....

**Dalla data della notificazione del decreto di trasferimento** la nuova proprietà avrà **centoventi (120) giorni** di tempo per regolarizzare i documenti. Come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

#### **QUESITO N. 10**

##### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Indichiamo i criteri adottati per la valutazione dei beni per determinare il presumibile valore dell' oggetto della stima, tra la pluralità di metodi.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare

Il valore di mercato viene definito come: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della 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 cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il criterio estimativo del più probabile prezzo di mercato è applicabile per le verifiche fatte sul luogo, pur se caratterizzato da una consistente incertezza sull'evoluzione degli attuali investimenti.

In considerazione della zona, della particolare situazione del mercato locale e del particolare tipo di oggetto edilizio, la condizione è tale da consentire la comparazione del bene da stimare con altri ad esso consimili e dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato.

Fatto, quindi, riferimento al parametro che meglio ne identifica le caratteristiche economiche, quali la superficie o la volumetria, applicando il prezzo unitario alle quantità si otterrà conseguentemente il valore di mercato dell'immobile.

Si procederà alla stima utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, sulla base dei riferimenti sotto riportati.

La tipologia del bene ha indotto ad **attualizzare il valore dell'edificio** all'oggi e dello specifico appartamento che avuto modifiche edilizie non recenti (anni 1992 e facciata 2005), al fine di porre il bene in condizioni di **Abitabilità**'.

Perciò si è adottato il **criterio del valore di trasformazione** che può essere utilizzato per valutare un bene suscettibile di trasformazione.

In base a questo criterio il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione ed il costo della trasformazione stessa. In formula:  $V_y = V_t - K_t$

dove:

$V_y$  = valore del bene da stimare y

$V_t$  = valore del bene ottenuto dalla trasformazione del bene y

$K_t$  = costo della trasformazione

Il costo della trasformazione è costituito da tutte le spese necessarie per produrre il bene ottenuto dalla trasformazione (costo di produzione) al netto del valore del bene oggetto di trasformazione. Se la trasformazione è (o non è) conveniente, ovvero se il valore del bene ottenuto dalla trasformazione è maggiore (minore) del relativo costo di produzione, allora il valore di

trasformazione del bene oggetto di stima è maggiore (minore) del relativo valore di mercato.

Per valutare il valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione si utilizzerà il criterio della comparazione.

In sintesi, la valutazione viene fatta tenendo presente:

a) le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano;

b) le caratteristiche specifiche degli immobili stessi e comparazione;

c) l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;

d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

e) il metodo della comparazione

Per l'appetibilità commerciale si è tenuto conto della qualità edilizia, della superficie globale lorda vendibile e del valore ottenuto prevedendo le spese necessarie per regolarizzazione urbanistico/edilizia, riordino e manutenzione.

#### **Determinazione del Prezzo**

- **a) Caratteristiche e condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano.**

Si valuta positivamente la buona posizione: l'immobile è situato in centro storico, ricco di servizi, vicino esercizi commerciali, non lontano dalla stazione ferroviaria.

- **b) Le caratteristiche specifiche degli immobili stessi.**



La valutazione viene fatta in considerazione dell'insieme degli elementi già riportati nella descrizione fisica dell'unità immobiliare.

L'immobile è considerato parte dell'edificato di valore tipologico.

La facciata è stata restaurata recentemente e si mantiene tuttora in ottimo stato di manutenzione.

Le parti interne a comune e l'appartamento sono in cattivo stato di manutenzione, per cui è necessario prevederne l'adeguamento per l'abitabilità.

Attualmente l'immobile è definibile come "abitazione di tipo economico", con i lavori di adeguamento sarà "civile abitazione"..

(Stima per adeguamento Immobile in allegato 12b)

- **c) L'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare**

Gli incrementi e le riduzioni sono quelli adottati generalmente dal mercato o, in alcuni casi, introdotti dall'estimatore per "sapienza ed esperienza", perché ritenuti convenienti ed opportuni (stato di manutenzione, qualità dei servizi igienici, qualità impiantistica, ecc.). Coerentemente secondo Età/Qualità/Stato di conservazione.

(Stima Immobile in allegato 12)

Sotto descritti, i coefficienti specifici per la vendita all'Asta, perciò il calcolo: valore del mercato dell'immobile **libero** X Coeff. di riduzione d'Asta = **valore d'Asta dell'immobile libero**.

Il prezzo unitario di mercato per l'appartamento, identificabile nella categoria di civile abitazione, è stato verificato per gli immobili venduti in zona per piccolo taglio particolarmente appetibile con [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it/](http://www.immobiliare.it/), oltre ad qualificate agenzie (Agenzia immobiliare Gestimm srl ed agenzia Empoli Club Immobiliare), per superfici analoghe nella zona, **varia tra € 1.050 a € 2.300 a mq.**

Ulteriore riferimento è il prezzo a mq pubblicato per il 1° semestre 2024 dall' "Agenzia del territorio-OMI", Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia del territorio, che indica per questo comune, nella categoria assimilabile ad "civile abitazione", **da € 1.500 a € 2.100 a mq.**

- **d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico**

(allegato 8)

Il calcolo verrà fatto adeguandoci all'uso del mercato e adottando la Superficie Utile Lorda.

La **Superficie Utile Lorda totale**, calcolata con superfici utili oltre i muri interni e perimetrali, misurati al 50% se comuni, è:

**Superficie Utile Lorda dell'appartamento è di                      mq 27,30**

- **e) il metodo della comparazione**

Si prevede la spesa di lavori per portare l'appartamento, ora "abitazione di tipo economico", a "civile abitazione", con caratteristiche atte ad ottenere l'abitabilità. Si procede con questa scelta perché i lavori di adeguamento saranno obbligatori. (allegato 12b)

Per tutte queste ragioni si assume la cifra di **€ 2.100,00** a mq

Esaminando i fattori positivi e negativi, fatte le dovute considerazioni suesposte, relative alla Determinazione del Prezzo, si assume il valore in riferimento al valore di mercato per "civile abitazione" (€ 2.100,00 a mq), sottraendone in seguito il valore dei lavori, con la cifra di **€ 17.600,00 a mq.**

**Il valore stimato per il bene** NCEU Catasto fabbricati in Via Chiara n. 11, Empoli (FI), D403 (FI)

A/4 Classe: Abitazione di tipo economico, Consistenza 2,5 vani, mq 27

Dati catastali: **Foglio 8 Particella 228 Subalterno 3 rendita 174,30.**

1/1 di piena proprietà XX XX c.f.: XX nato a XX il \_\_\_\_\_

risulta essere

Totale appartamento = mq 27,30 x € 2.100,00 = € 55.965,00

Detrazione per spese per regolarità edilizia

e per abitabilità € 17.600,00

**Totale valore dell'immobile libero: € 39.730,00**

L'immobile risulta libero e libero da contratti.

Si precisa che valori ricavati devono intendersi **a corpo e non a misura**.

Il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con la stima a mq di riferimento ha un valore puramente indicativo, rimanendo, comunque, l'elemento principale nella valutazione dell'insieme dell'intero Lotto. Il valore finale deriva dalle diverse considerazioni esaminate e qui esposte, ma anche eventualmente non riportate.

#### **QUESITO N. 11**

##### **Indicazione del prezzo a base d'asta**

Per il valore stimato **del prezzo a base d'asta**, in considerazione dei fattori di attrattiva del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare all'asta, si prevede una diminuzione del valore di mercato del 10% (allegato 12).

Totale valore dell'immobile in Via Chiara n. 11, Empoli (FI), D403 (FI)

Piano 2; Foglio 8 Particella 228 Subalterno 3, a base d'Asta, detrazione 10%:

€ 38.365,00 x 0,90 = € 35.757,000

Il prezzo finale a base d'asta risulta essere:

**Totale valore dell'immobile libero a base d'Asta:**

**€ 35.757,000**

(allegato 12 e 12b)

**QUESITO N. 12**  
**DIVISIBILITÀ IN CASO DI COMPROPRIETÀ'**

La proprietà è del signor XX XX c.f.: XX proprietà per 1/1.

**QUESITO N. 13**  
**REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

La proprietà è di persona fisica e non di impresa, quindi il trasferimento non è soggetto a I.V.A. e il regime fiscale è l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

**QUESITO N.14 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI**

L'immobile a cui si riferisce la perizia è riconducibile ad un unico lotto.

Firenze, novembre 2024

Arch. Anna Guerzoni



Via Della Fonderia, 14r - Via Dell'Anconella, 14 - 50142 FI  
tel 055 22 04 38 – 333 4022411 mail: info@annaguerzoni.com -  
anna.guerzoni@pec.architettifirenze.it sito web: annaguerzoni.com

-----

Si allegano:

(allegato 01)

Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito

(allegato 1)

Invii e avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali

(allegato 2)

Verbale sopralluogo

(allegato 3)

Ispezione formalità presso Ufficio Conservatoria Servizio Pubblicità  
Immobiliare

(allegato 4)

Estratto di mappa 4a, certificato planimetrico catastale, Visura storica

(allegato 5)

Atto di pignoramento

(allegato 6)

Atto di Compravendita

(allegato 7)

Documentazione fotografica

(allegato 8)

Tavola planimetrica rilievo dell'immobile

(allegato 9 e 10)

Licenza edilizia 126-92

(allegato 11)

Isveg

(allegato 12)

Stima Immobile

(allegato 12b)

computo lavori adeguamento

(allegato 13)

Relazione-perizia epurata dai dati sensibili per la normativa sulla privacy