

Geom. Marco T u a

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 6333  
Studio Via P.L. da Palestrina ,16 – 50144 Firenze. tel.fax 055331808– email marco.tua@geopec.it

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**III° Sez.e ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecuzione Dott.a D'Amelio Laura

**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 328 / 2021**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**  
**Stima dei beni pignorati**  
*Ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.*

\* \* \* \* \*

**PARTE RICORRENTE ( Creditore ):**

..... ,..... - .....

**CONTROPARTE ( Esecutato ):**

..... , .....

UDIENZA giuramento 13.10.2022  
data ultima deposito 04.05.2023

Udienza a Rinvio : 06.06.2023

Lotto Unico “ Appartamento “



# TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 328/2021

\* \* \* \* \*

Con provvedimento trasmesso allo scrivente mediante PEC in data 13.10.2022, il Giudice delle Esecuzioni Dott.a D'Amelio Laura nominava il sottoscritto Geom. Marco Tua, iscritto al Collegio Geometri di Firenze al n. 3569/12 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6333, con Studio in Firenze Via P.L. da Palestrina 16, quale esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. coma da incarico di seguito descritto.

In data 13.Ottobre.2022 il sottoscritto Geom. Marco Tua accettava l'incarico conferito mediante firma digitale del verbale e giuramento di rito.

Il giudice dell'Esecuzione formulava le seguenti richieste e poneva i seguenti quesiti :

A ) Richiede all'esperto :

- I ) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 cpc, segnalando.....
- II) di effettuare previo coordinamento.....comunicazione scritta dell'incarico ricevuto....
- III) In caso di impossibilità o difficoltà di accesso ..... dell'uso della forza pubblica...
- IV) Ove il debitore.....di consegnare al debitore "il foglio notizie per la parte eseguita"
- V) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali...
- VI) 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.

Di rispondere ai seguenti quesiti, 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 le 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 ; Avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto eseguito; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate ; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, Procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile , evidenziare le ragioni dell'impossibilità ; segnalare altresì se gli immobili contigui ( ad es. i locali adiacenti ) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali ;**

**2- riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso 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 già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti .**

**4 - fornire una sommaria **Descrizione** del /i bene / i ( comune, località, via num. civ. Scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, **superficie calpestabile in mq**, ed 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 **G.E** per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto tra gli allegati ;

**5** -Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **Possesso**, dell'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 scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare** , in caso di contratto di locazione ,l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c, anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato ; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

**6**-Verificare esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente** , ovvero, in particolare :

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp.att. c.civ.
- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione ;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.
- Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ..... ) .

**7**- Verificare L'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiali gravanti sul bene ( tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa , la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente**, al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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 anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene;

**9**- Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del bene/i , nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; Indichi in particolare gli estremi della concessione/Licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967 ; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli** la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r. 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere , in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall' art 40 , VI co, L. 47/85 o art 46 V com. ; D.P.R 380/01 : specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**10**- Indicare il **Valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto ai sensi dell'art 568 c.p.c ,della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia ; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate ; banche dati nazionali etc.

**11**- Indicare il **Prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza 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** :

- a) il valore come al punto 9 . che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e ;
  - b) 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 46 c.c e dalla L.3 giugno 190 n.1078.
- 9 bis** - indicare il **Regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A. ) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
- 13-** Effettuare un **Riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile ( libero - occupato ) ;
- 14-** L'esperto dovrà **allegare** alla relazione ..... ,

## - **P r e m e s s a** -

### **Fasi e Operazioni peritali .**

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 13 Ottobre 2022 il sottoscritto Geom. Marco Tua accettava l'incarico conferito mediante firma digitale inviato via P.C.T. alla Cancelleria del Tribunale di Firenze III sezione Civile Esecuzioni immobiliari.

- In data 26/10.2022 invio nomina CTU e comunicazione alle parti inizio operazioni peritali.
- Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze è stata Verificata la documentazione catastale, estratto copia della Planimetria, Visure, estratto di mappa ( *Allegati. 1* )
- In data 27.10.2022 Richiesta e verifica Contratti locazione all'Agenzia Entrate ( *Allegato 6* ).
- Il 24.11.2022 all'ufficio Urbanistica del Comune di Dicomano sono state assunte informazioni per la verifica della documentazione relativa alla legittimità urbanistica ed edilizia del bene stesso, sono state richieste eventuali copie e ricercata l'Abitabilità.
- Ricerca Abitabilità presso Uffici Casaspa , e archivio Demanio. ( *Allegato 8* )
- Istanza all'Agenzia Entrate per correzione Dati catastali Indirizzo Toponomastica.

Previo coordinamento con il custode nominato, per verificare i dati riportati negli atti il sottoscritto CTU comunicava alle parti con racc. A.R n. 15353238744-5 15353238745-6 del 26/10/2022, con allegato il foglio notizie agli indirizzi forniti dall'ufficio cancelleria Trib. Firenze, **l'inizio delle operazioni peritali** sul posto per il 24.11.2022 alle ore 14,30 ( *Allegato 2* ). recato sul posto insieme al custode ..... dell' ISVG, è stato effettuato il sopralluogo su immobile in Via Aimo Frittelli n 14, in Dicomano (FI) alla presenza degli inquilini sig.a ..... e ..... e suo ..... gli esecutati non si sono presentati, la Racc.ta inviata a ..... è tornata indietro, con il custode sono stati effettuati gli adempimenti di rito.

In quella sede è stato eseguito il rilievo e misurazioni con Disto Laser dell'unità immobiliare, ( redazione grafica planimetria *Allegato 7* ) accertato lo stato attuale dei beni, per poterlo poi confrontare con la documentazione in atti negli Uffici Comunali, sono stati rilevati i dati e le caratteristiche per la redazione del valore di stima, effettuato rilievo fotografico digitale del bene. ( *Allegato 9* )

In sede di sopralluogo i locatari non avevano la copia del contratto di acquisto come richiesto dal CTU ai proprietari, richiesto poi copia alla Conservatoria . ( *Allegato 4* )



Durante il sopralluogo si è consegnato di nuovo agli inquilini il foglio notizie per gli esecutati, è stato redatto un verbale di visita, in quello stesso giorno alle ore 15,35 è terminato il sopralluogo presso l'unità immobiliare.

Sospese le operazioni peritali come richiesto nelle disposizioni del Giudice, sono riprese dopo il termine dei 60 giorni.

- Riprese le operazioni peritali in data 24.01.2023, contattato l'Amministratore del ..... Studio ..... per i dati condominiali, e chiarimenti in merito ai millesimi - ( *Allegato .5* )
- Al comune di Dicomano 09/02/2023 informazioni Ordinanza Demolizione.
- Alla Conservatoria dei RR.II di Firenze in data 17.11.2022 e 26/04/2023 sono stati verificati gli atti gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione ed estratto le Visure ( *Allegato. 3* ) ;
- Effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali, tramite banca dati digitale Borsini.it, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili, effettuate nelle zone di interesse.
- Individuato parametri canoni Locazione immobili in Dicomano .
- Individuato compravendite di immobili ( Comparabili OMI ) simili al lotto da valutare.

Il sottoscritto CTU redige la presente perizia in risposta ai vari quesiti posti dal G.E.

## **1 ) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO, CON IL PIGNORAMENTO .**

### *Estremi dell'atto di Pignoramento*

- **Atto** di pignoramento immobiliare 726 del 10/07/2021 trascritto alla Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 27/10/2021 con Registro Generale n° 45218 e Registro Particolare n° 31946 ;

La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/ trascrizioni prodotta dal creditore precedente, nonché la certificazione notarile del 14.01.2022 a firma del Notaio ..... con studio in ....., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento eseguito dallo Studio legale Avv.to Sara ..... di ..... in nome e per conto di ..... , di ..... -c.f. ...., notificato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Firenze in data 27.10.2021 l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e descritto :

*“ Unità immobiliare sita nel comune di Dicomano ( FI ) 50062 ( D299 ) Via Frittelli n. 14 .  
Catasto fabbricati , foglio di mappa 28 , particella 220 , sub 6. “*

Il suddetto bene censito nel Catasto Fabbricati del comune di Dicomano è intestato a:

..... nata a ..... il ....., e ..... nato a ..... ( ..... ) il ..... proquota di proprietà per 1/2, ciascun debitore.

## **2 ) L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE** dei beni corrisponde a quella indicata nell'atto di Pignoramento

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, la scrivente ha individuato il bene oggetto di pignoramento intestato a ..... nata a Firenze il ....., e ..... nato a ..... il ..... comproprietari per 1/2, ed identificato nel



Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Dicomano secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub	indirizzo	Categ.	Class.	Consis.	Rendita catast.
28	220	6	Via Vittorio Veneto 6	A3	1	3,5	€. 119,30

Si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale dell'unità immobiliare.

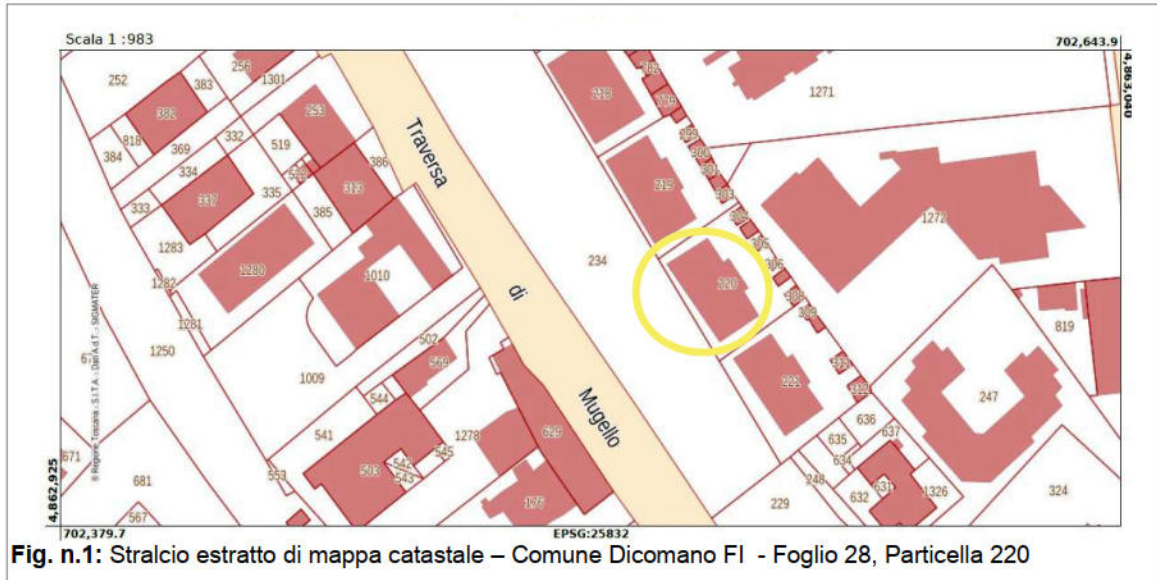


Fig. n.1: Stralcio estratto di mappa catastale – Comune Dicomano FI - Foglio 28, Particella 220

Si rimanda all'Allegato n.1 per l'estratto di mappa catastale, la visura storica, la planimetria catastale dell'immobile.

In ordine alla *regolarità catastale* la scrivente riferisce quanto segue: per l'unità immobiliare Appartamento al piano primo, individuata nel NCEU del Comune di Dicomano al foglio n. 28, particella n. 220, subalterno n.6, non sono state riscontrate difformità sostanziali tra la Planimetria in banca dati e quanto visionato: In merito alla Via V. Veneto n.6 che a seguito di aggiornamento della Toponomastica del Comune, è diventato Via Aimo Frittelli 14, è stata fatta correzione presso AG. Entrate Territorio prot. FI0155648/2022, per cui fanno seguito i seguenti dati.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub	indirizzo	Categ.	Class.	Consis.	Rendita catast.
28	220	6	Via Aimo Frittelli 14	A3	2	3,5	€. 119,30

superficie catastale totale: 81 m<sup>2</sup>, totale escluse le aree scoperte

Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità catastale si rimanda all'allegato grafico n.7 .

**Confini :** Prop. ...., Prop. ...., detta Via, salvo se altri.

### 3) - ATTO PROVENIENZA :

Lo scrivente ha potuto accertare che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato notatile e da una verifica congiunta delle visure catastali ( *Allegato n.1* ), si evince la seguente cronistoria:



Che in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità, i beni risultano essere intestati a:

..... nata a ..... il ....., c.f.....

proprietaria del diritto di piena proprietà ;

..... nato a ..... ( ..... ) il ..... c.f. ....

proprietario del diritto di piena proprietà ;

i precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono come descritto nella Certificazione del Notaio ..... allegata alla procedura del 14.01.2021 :

- I beni in oggetto "Immobile uso Residenza" sono pervenuti agli esecutati, per atto compravendita ai rogiti Notaio ..... di Firenze in data 2 Ottobre 2006 rep. 335.429, raccolta n. 21.726, trascritto a Firenze il 05/10/2006 ai n. 31838/52902, in virtù del quale il sig. .... nato Firenze, il ..... c.f. .... vendeva ai sig.ri ....., ..... , come sopra generalizzati, coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile pignorato;

- a ..... , per la quota indivisa pari a  $\frac{3}{4}$  è pervenuto, per Successione legittima della Signora ..... , nata a ..... il ..... e deceduta il ..... ( Dichiarazione successione Presentata all'ufficio del REG. Firenze al n. 71 Vol. 52 e trascritta a Firenze il 15.10.2005 al n. 29.268 reg. part.) si precisa che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

Ai Sig.i ..... e ..... , per la quota indivisa pari a  $\frac{1}{4}$  (un quarto) per Successione legittima del sig. .... , nato a ..... il ..... e deceduto il ..... ( Dichiarazione di Successione presentata all'ufficio del Registro di Firenze al n.10 Vol. 3104 e trascritta a Firenze il 19.03.1998 al n. 5092 reg. part. )

- Ai sig.i ..... e ..... , in comunione legale fra loro : Ante ventennio; omissis.....

al ventennio

### **APPARTAMENTO**

#### ***Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio .***

<b>Periodo</b>	<b>Proprietario</b>
Dal 02.10.2006 al 10.07.2021	..... , n.a Firenze il ..... Per quota $\frac{1}{2}$ : piena proprietà in regime di comunione beni ..... n.a (.....), il ..... Per quota $\frac{1}{2}$ : piena proprietà in regime di comunione beni Atto C / V rogato Not. .... del 02.10.2006 rep. 3354429 Reg.U a Firenze del 05.10.2006 RG.31838
Dal 16.07.2004 al 02.10.2006	..... n.a Firenze, il ..... Per quota $\frac{1}{1}$ : piena proprietà Atto di Successione De cuius ..... dec. .... e Reg.U a Firenze n. 71 Vol.52 il 12.11.2004
Dal 19.12.1992 al 16.07.2004	..... n.a ..... , il ..... Per quota $\frac{1}{4}$ : piena proprietà ..... n.a ..... , il ..... Per quota $\frac{3}{4}$ : piena proprietà At to di Successione De cuius ..... dec.
19.12.1992	e Reg.U a Firenze n. 10 Vol.3104 il 31.05.1993
dal 1992.....	..... - .....



si conferma quanto riportato nel certificato del Not. .... eseguita presso la conservatoria RR.II. Di Firenze del 13.12.2021

#### 4 ) DESCRIZIONE UBICAZIONE ( Zona Ambito urbano )

##### 4.1) Ubicazione e geografia

Il lotto individuato per la vendita è situato nel Comune Dicomano in Via Aimò Frittelli n.14.



Fig. n.2 : Orto-foto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita: B1 Centrale/ CAPOLUOGO

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Dicomano, in zona "Centrale" ed in prossimità tra Via V. Veneto e Piazza della Repubblica sede del Comune, del fiume Sieve, confina con Complesso scolastico D. da Settignano, è presente una tipologia edilizia residenziale mista di vecchia e recente costruzione con alcuni negozi di vicinato, le unità immobiliari nella zona risalgono agli anni 40/60 e successivi è servita dai mezzi pubblici. Il fabbricato è contiguo ad altri immobili di tipo residenziale e prospetta su strade pubbliche e private. La zona si caratterizza per la presenza di numerosi servizi nel raggio di almeno 200 m come attività commerciali, banche, farmacia, ufficio postali, scuole, studi medici ecc. a servizio della città.

### CONSISTENZA .

#### **Descrizione Fabbricato - Appartamento .**

Trattasi di porzione di edificio a destinazione residenziale a ..... di 2 piani fuori terra, 6 u.i. ubicato nel Comune di Dicomano, Via Aimò Frittelli con affacci sulla stessa via.

Il fabbricato è parte di un complesso condominiale con accesso da Via Frittelli, non di recente costruzione, struttura portante in muratura, tamponatura in laterizio, mentre la copertura del fabbricato a falde con copertura in laterizio, oltre resede posteriore. Il compendio si presenta con le facciate al piano terra di una balza in lastre di pietra serena, poi fino al tetto ad intonaco liscio, con terrazze le finestre e portefinestre non presentano cornici, facciate in normale stato ( foto 1).





L'Appartamento situato al piano 1° ed ultimo "senza ascensore" nel corpo a destra delle scale salendo l'edificio, è di complessivi mq. 78,61 circa (sup.Lorda), composto da ingresso corridoio, vano cucina, sala, due camere, Bagno, e' distribuito come indicato nella planimetria - ( *Allegato.7* ).

Si accede all'unità immobiliare attraverso scala condominiale al piano terra rialzato del n.c. 14 di Via Aimo Frittelli, dal pianerottolo piano 1° delle scale a comune si accede all'unità immobiliare Entrando troviamo un ingresso-disimpegno (foto 2-3) , da questo si affaccia tramite un'ampia apertura il vano sala con portafinestra per accesso alla terrazza ( foto 8 ) a questo è collegata la cucina con finestra, presenta un rivestimento in ceramica, ( foto 7 ) proseguendo il corridoio si accede a sinistra ad una camera con finestra (foto 4), di fronte il Bagno con finestra dotato di Lavabo, vasca, wc, bidet, (foto 5), a destra troviamo la camera dotata di portafinestra che dà sulla terrazza prospettante la via A. Frittelli ( foto 6 ) .

L'Appartamento non è stato oggetto di interventi edilizi, i materiali di finitura sono costituiti da pavimenti in graniglia di colore chiaro; mentre il bagno si presenta rifatto ma non di recente e presenta anche delle infiltrazioni dal pavimento, che è rivestito come le pareti per un'altezza di mt.2,00 con ceramica di colore chiaro, mentre le restanti pareti sono tinteggiate di colore chiaro, gli infissi interni porte sono in legno tamburato colore Bianco recenti, gli esterni sono in Legno non recenti dotati di scuretti interni e persiane alla fiorentina in legno, con vetro camera, mentre le portefinestre in vetro semplice, portoncino d'ingresso in legno massello.

I servizi di cui è dotato l'appartamento sono:

Impianto idrico-sanitario per quanto riguarda il bagno non è recente, con contatore collegato al condominio ; Impianto di riscaldamento termosigolo con caldaia Beretta a condensazione ubicata in cucina, radiatori in alluminio senza termovalvole, fornisce anche l'acqua calda.

Impianto elettrico alcune parti in canaletta e parti sottotraccia, con quadro elettrico e salvavita Magneto-termico nell'ingresso in parte è recente, in parte da adeguare al DM. 37/89.

Contatore gas su strada, allacci interni cucina e caldaia da un esame a vista da verificare.

#### ***Giudizio sullo stato di conservazione del bene.***

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso mediocre, i materiali impiegati non sono recenti e di scarsa qualità, eccetto le porte interne.

### **4.3. Consistenze superficiali**

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni a campione effettuate in sito e dall'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite ( misure sul posto ).

#### **4.3.1- Superficie commerciale del lotto**

con riferimento alla quantificazione delle superficie esterna lorda ( **SEL** ) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto Appartamento, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale : ( UNI EN 15733/2011) P. 1°.



CONSISTENZA LOTTO				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale ( m <sup>2</sup> )
Sup. Principale	S1	76,26	1,00	76,26
Sup. Balconi	SUB	7,85	0,30	2,35
Sup. Scoperta	SAE	0,00	0,1	0,00
Totale Superficie ( m <sup>2</sup> )		84,11	SEL 78,61	

Tabella consistenza lotto ( Appartamento )

**Strumento urbanistico comunale.**

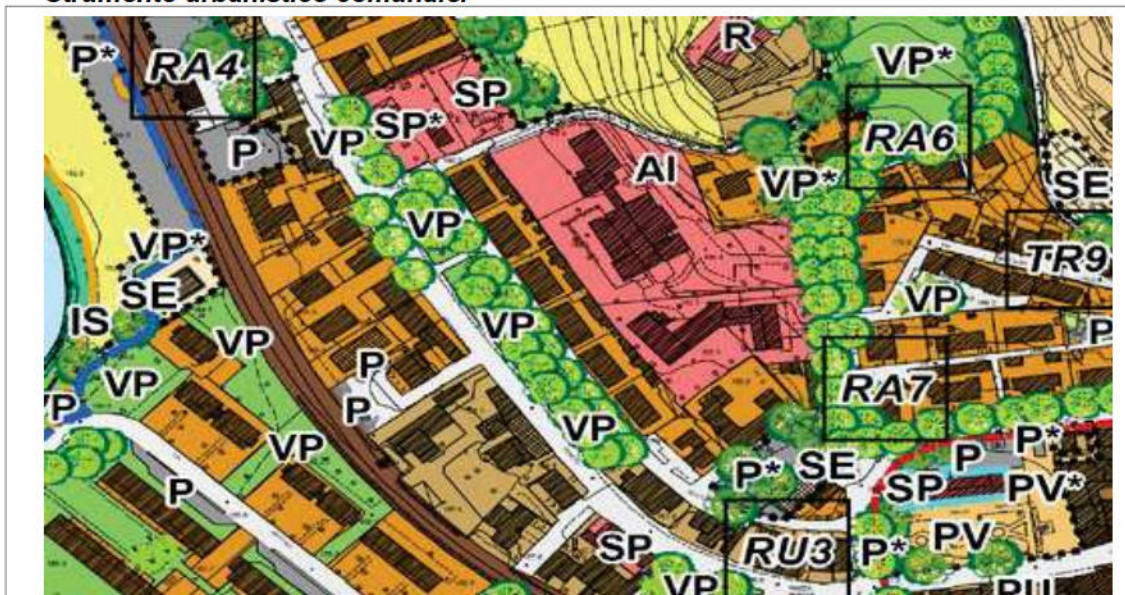


Fig. : Ortofoto della zona R.U. Comune di Dicomano

I beni in oggetto ricadono in Zona urbanistica nel R.U. del C.C. del 2017,

Tessuto consolidato recente a prevalenza residenziale art. 34 - TA - Tessuti Urbani UTOE/11 Estratto R.U.

- Esistenza di Vincoli di tutela ex D.Lgs 42/2004 , L'area e l'immobile non risulta vincolata ai sensi del I° e II° titolo ( Codice dei beni culturali e del Paesaggio )

**5) DISPONIBILITÀ DEL BENE ( Possesso )**

I beni , alla data del sopralluogo 24.11.2022 risultano Locati,

1- APPARTAMENTO attualmente di proprietà ..... e ..... , è locato ai Sig.i ..... e ..... in forza di contratto di Locazione del 01.10.2016 reg. n. 8253 3T a Firenze, Ad uso Abitativo Residenza.

**Verifica inadeguatezza del canone ex art. 2923 comm.2 c.c.**

Si tratta di contratto locazione a libero mercato con cedolare secca 4+4 , è stato effettuato una ricerca sui borsini immobiliari e Agenzie di zona del valore "giusto prezzo", risultano al 24.11.2022 €/mq 5,61 – 17,24 - mentre OMI €/mq. 5,10 .

Viste le condizioni in cui si trova l'u.i. e le sue caratteristiche si è preso come base €/mq 5,61 x 84 mq. = €. 471,24 , dato che il canone concordato è di €/mese 450,0 non risulta inferiore di 1/3 come richiesto dalla verifica ex art. 2923 omissis... . Il canone pagato rientra nei prezzi medi praticati nella zona, non è soggetto a rivalutazioni ISTAT ( rinnovato alla scadenza 2020) ( Allegato 6 )



## 6 ) DI FORMALITÀ, Vincoli e oneri, servitù a carico dell'acquirente .

- La mancanza del certificato di conformità dell'impianto elettrico può essere ovviata, per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del Decreto n.37/2008 come nel caso di specie, mediante Dichiarazione di Rispondenza ( Di.Ri) di cui all'art. / dello stesso Decreto. Per il rilascio della citata dichiarazione comunque essere necessarie opere di messa a norma, al momento non valutabili in termini economici, senza le quali tale impianto non sarebbe Conforme. Il sottoscritto CTU ritiene comunque di esprimere un costo forfettario per l'ottenimento della dichiarazione di rispondenza pari a €. 450,0 da detrarre dal valore di mercato del bene oggetto di perizia. Indipendentemente dalla presenza del certificato sopra citato verrà comunque valutata l'obsolescenza impiantistica.

- Domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni ; Non presenti .

- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att.cc. ; **presenti** ( Allegato 5 )

- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; Nessuno

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa.... ; Non comunicata .

- Altri pesi o limitazioni d'uso ( oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);

**Non Rilevate al sopralluogo**, eccetto quelle contenute nell'atto di provenienza pregressi. Nell'Atto del Notaio ..... del 2006 al punto b.4 delle dichiarazioni, **"tra le servitù attive esistenti e con quelle passive apparenti e non apparenti, ivi comprese le parti condominiali pro quota ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ( con particolare riferimento al resede retrostante, la cui quota di comproprietà imputata alla unità immobiliare in oggetto, per unanime accordo di tutti i condomini, si concretizza nell'uso esclusivo di una porzione dello stesso con soprastante piccolo manufatto uso ripostiglio).**

Il suddetto ripostiglio è stato demolito in quanto opera Abusiva, **con ordinanza del Comune di Dicomano n.30 del 056.08.2022**. L'attuale Amministratore contattato ha chiarito in merito per quanto sopra, non esiste nel regolamento di ..... ne un elaborato planimetrico catastale che individua le zone e manufatti presenti delle aree urbane condominiali, come nell'atto Not. .... non presente una planimetria specifica.

Tanto è vero che la demolizione del manufatto in causa è stato addebitato a tutti i condomini, e che sarà premura dell'Amministratore di definire le zone in uso e condominiali con atto privato ricognitivo.

- Vincoli artistici, storici, , alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.....; Non rilevati

## 7 ) DI FORMALITÀ, Vincoli e oneri , non opponibili all'acquirente.

**ELENCAZIONI GRAVAMI al 26.04.2023 ( Allegati. 3 )**

**Creditori Iscritti e Trascrizioni Pregiudizievoli .....**

Il sottoscritto geom. Marco Tua fa riferimento a quanto descritto nella certificazione Storico-ipotecaria ventennale depositata nel PCT dal Not. .... nel 13.12.2021

In data 26.04.2023 u.s. sono state eseguite nuove visure ipotecarie presso la CC.RR.I di Firenze e non sono state rilevate nuove trascrizioni o iscrizioni oltre a quelle già indicate nel certificato ipotecario del 14.01.2022.



**TRASCRIZIONI a Favore** : ..... ed .....

- **Nota** del 05/ 10/2006 Reg. Part. 31838 - R.G. n.52902 a FI  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Cessione Immobili .  
Pubblico ufficiale ; Not. ...., Rep. 335429/ 21726 del 02.10.2006  
Immobili siti in Dicomano , Via A. Frittelli ,14 ,( foglio 28 , p.lla 220 , sub. 6)

**ISCRIZIONI Contro** : a ..... ed .....

- **Nota** del 05.06.2006 Reg. Part. 10021 R.G. n. 52955 a Firenze.

**Ipoteca volontaria** derivante da :

**concessione a garanzia di Mutuo** per € ..... ( finanziamento €. .... ) in  
linea capitale a favore della ..... con sede Firenze , nascente da atto di  
mutuo.

Pubblico ufficiale ; Not..... G., Rep.335430 / 21727 del 02.10.2006

Immobili siti in Dicomano , Via A. Frittelli ,14 ,( foglio 28 , p.lla 220 , sub. 6)

**TRASCRIZIONI Contro** : ..... ed .....

- **Nota** del 27.10.2021 Reg. Part. 31946 R.G. 45218 Firenze

ATTO ESECUTIVO - VERBALE di Pignoramento Immobili

a favore di ..... c.f. ....

precepto notificato

Pubblico ufficiale ; UNEP CORTE DI APPELLO FIRENZE Rpe. 3891/2021 del 10.07.2021

Immobili siti in Dicomano , Via A. Frittelli ,14 ,( foglio 28 , p.lla 220 , sub. 6)

## 8 ) SPESE CONDOMINIALI .

Trattandosi di immobile ubicato in fabbricato con in comune alcune parti dell'edificio, pertanto su di esso gravano tutti i vincoli e le servitù, anche non apparenti relative. L'edificio è un ..... costituito, amministrato Attualmente da Studio ....., Via ..... n.60/b a ..... che ha fornito su richiesta del CTU tramite email i dati sottostanti.

Le ripartizioni Millesimali dell'unità immobiliare :

1 ) APPARTAMENTO Via Aimo Frittelli n.14 - TAB.millesim. Equiparata 63,61 / 366,60 ;

Come da Estratto conto dell'Amministratore ..... ci sono rate Ordinarie pendenti al 31.03.2023, per € .6.102,62 .

Mentre non ci sono rate o lavori straordinari in corso come da mail Amministratore ( **Alleg. 5**).

Non risultano esserci vincoli pregiudizievoli ai fini estimativi sull'immobile di cui si tratta.

## 9 ) CONFORMITA' URBANISTICA .

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici del Edilizia e Territorio del Comune di Dicomano, dall'analisi della documentazione tecnico - amministrativa visionata dal C.T.U ed ai rilievi tecnici eseguiti, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, che costituisce l'unico lotto di vendita per la procedura esecutiva in oggetto.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in data antecedente al **01 settembre 1967**.

**Le ricerche** presso gli uffici tecnici del comune di Dicomano non hanno permesso di risalire a Licenza edilizia, ne Abitabilità dell'immobile, trattasi di ex case popolari del Demanio realizzate nel 1954. contattato e fatto richiesta a Casa spa e l'archivio storico, non è stato trovato documentazione in merito, l'u.i. è commerciabile. ( **Allegato 8** )



Che successivamente a tale data, il locale ad uso Appartamento non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessioni, Autorizzazioni, od altro.

Per il confronto tra il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la situazione denunciata con l'ultimo titolo catastale si rimanda all'**allegato grafico n.7**.

In relazione a quanto sopra si precisa che alla luce dei limiti insiti nel mandato al CTU, non pare possibile intendere, anche nell'eventualità della necessità di un intervento e/o presentazione di pratiche edilizie, che questo possa costituire quanto compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione di eventuali istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli stessi uffici inoltre rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quando contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali anche al fine di avere un quadro utile di massima per finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

L'unità immobiliare deve ritenersi conforme al disposto della Legge 47/85 e successive integrazioni, L.724/94 e D.p.r 380/2001.

**- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 31.07.1954 prot. Partita 317**

## **10 ) VALUTAZIONE dei beni pignorati per VALORE DI MERCATO .**

### **10.1. Criteri generali .**

La presente perizia estimativa ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" degli immobili posti nell'ambito del Comune di Dicomano.

L'applicazione esatta dell'aspetto economico o criterio di stima è la base essenziale di ogni valutazione in quanto ormai è principio fondamentale della dottrina estimativa, che ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio ed aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in specie, il criterio di stima si identifica con il " **valore di mercato** " dell'immobile, nel suo attuale stato di fatto, e nel suo aspetto massimo, cioè il maggior valore ricavabile dalla vendita dell'immobile.

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale lo scrivente ha verificato che nel Comune di Dicomano è presente un mercato immobiliare non molto attivo.

Le ricerche eseguite hanno permesso di individuare immobili, recentemente compravenduti, offerte e come richiesto dal G.E. da ASTE Giudiziarie, di immobili con caratteristiche similari per posizione e tipologia abitativa oggetto di valutazione.

La presenza di beni simili ha così condotto lo scrivente a determinare il più probabile valore di mercato del lotto, utilizzando il cosiddetto *metodo del confronto di mercato delle richieste Asking Price determinando il valore dal prodotto tra il valore unitario e la superficie SEL espressa in mq. come di seguito.*



## 10.2. - DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

I criteri di misurazione adottati nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione delle seguenti grandezze:

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

### - Criteri specifici . LOTTO ) Appartamento

La valutazione del bene avviene con metodo comparativo diretto per valori tipici, basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Dicomano, in particolare della zona Centro in cui il bene esecutato è collocato, e dalla Consultazione Banca dati Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Metodo c.d. Asking Price – tabelle O.M.I.

Così come riportato precedentemente per la zona territoriale, classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, zona del comune di Dicomano **B1Centrale /CAPOLUOGO**

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, con riferimento al periodo più recente disponibile (secondo semestre dell'anno 2022) per la tipologia di Unità immobiliari, valori di mercato compresi tra un minimo/massimo di 950 / 1.350 €/m<sup>2</sup> stato di conservazione Normale.

Valore OMI con media ponderata L. 27.12.2006 art.1 com. 307

Valore normale unitario = Val OMI min+(Val OMI max-Val OMI min) x K =

Vn = 950 + (1350-950) x 0,70 = **1.230,0 €/mq**

**Immobili Compravenduti valore dichiarati Nuova banca dati OMI – nel 2022 in zona B1 Dicomano Centrale/Capoluogo -**

**A- A02 Centro Storico** mq.80 € 130000 (Maggio 2022) €/mq. 1287,10 – **B -A02 Zona B1 Cento** mq. 89 € 95.000 (Gennaio 2022) €/mq. 1067,41 ; **C - A2 Centro B1** mq. 97 , € 110.000 (Luglio 2021)€/mq. 1134,02. (A+b+C) /3 = **1.162,84 €/mq**

- **Consultazione Portale Aste Giudiziarie** su Dicomano immobili con caratteristiche simili :

**U.i. RG.451/17 , A/2 , in Via V. Veneto 62, P 2° - mq.97 ; € 126.000,0 €/mq 1.298,0**  
stima del 2017 aggiornato al 2022 + 0,2% = **1.300,5 €/mq.**

ASKING PRICE				
	Compravendite rilevate sul mercato			Oggetto di Stima
	Comparabile A	Comparabile B	----	
Ubicazione	Posizione Limitrofa	Posizione Limitrofa		Via A. Frittelli 14
Fonte	Immobiliare.it	Idealista.it	-----	
Descrizione	Appartamento, porzione di edificio Classe Energ. G costruzione 1950	Appartamento, porzione di edificio Classe Energ. G costruzione 1952	-----	Appartamento porzione di edificio Classe Energ. G costruzione 1954
Prezzo richiesto (€)	125.000,0 €	100.000,0 €		
Superf. virtuale (mq)	79	80		78,60
Valore unitario( €/mq.)	1.582,27	1.250,0	/ 2 =	1.416.13



- Attualmente il mercato immobiliare ed in particolare l'abitativo del suddetto Comune è caratterizzato da una modesta domanda, Le agenzie Imm. Idealista.it, Borsino.Immobiliare.it trattano tali immobili Appartamenti simili a valori tra **1.250 / 1.582,00 €/mq.**

**- Stima per valori tipici U.I**

**Per Appartamento** Superficie commerciale ( UNI EN 15733/2011) P. 1°.

<b>Ufficio = mq. 78,60 superficie commerciale totale</b>

Gli immobili simili a quello in oggetto sono valutati tenuto conto dei seguenti fattori

- . costruzione realizzata ante 1967
- . finiture di qualità mediocri
- . fabbricato normale stato di manutenzione .
- . zona ove è ubicato l'immobile dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie.
- . impianti , idrico, elettrico da adeguare, riscaldamento singolo.
- . materiali impiegati di qualità mediocre .
- . non è dotato di accessori .
- . senza verde privato.
- Certificazione Energetica APE , non fornita "Classe **G** "
- E' Locato dal 2016 , si considera occupato.

**Coefficienti Qualitativi del valore di macro zona :**

Tipologia Edilizia	Edificio Plurifamiliare due piani fuori terra	1,00	Efficienza energetica	Classe G	0,90
Livello Piano	- Piano Primo ed ultimo (senza Ascen)	1,00	Impianti	Da aggiornare	0,98
Esposizione	Su tre lati – strada e verde	1,05	Riscaldamento	Termosingolo	1,1
Vetustà	Ante 1967, Restaurato 2006	0,98	Infissi Esterni	In stato scadente	0,98
Luminosità	Buona	1,05	Trasporti Pubblici	Nelle vicinanze	1
Finiture	mediocri	0,98	Parcheggi	Su strada	1
Manutenzione immobile	Normale 1,0   stabile Normale 1,0	1	Traffico	Via interna e resedi	0,98
				<b>Coefficiente correttivo totale</b>	<b>0,98</b>

**a ) Valore di mercato Coefficienti correttivi del valore di macro zona :**

mq. Comm.le	O.M.I	Aste Giudiziarie	Mediatori Asking Price	Valore medio	Coef.	Totale €/mq.
Valore €/mq	1.162,00	1.300,00	1.416,00	1.292,66	0,98	<b>1.266,81</b>

Premesso quanto sopra nella zona i prezzi medi praticati per beni simili, variano da un minimo di €/mq 1.162,00.ad un massimo €/mq 1.582,0 e ciò in funzione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare( normale); per il bene di cui trattasi, considerate le caratteristiche intrinseche dello stesso e ogni altra circostanza, si ritiene di poter attribuire cautelativamente il seguente valore unitario di stima applicando i coeff. Qualitativi €/mq. **1.266,81**, si ottiene



pertanto il seguente valore dell'unità immobiliare :

**Appartamento = mq. 78,60** superficie commerciale totale

**Valore Immobile dell'intero = superf. Appartamento mq. 78,60x €1.266,81= €. 99.571,51**

**Proposta del valore di mercato dell'intera proprietà = €. 99,570,00 arroton. Libero**

La quota di immobile pignorato corrisponde a l'intero della piena proprietà, Valore comunque compensativo di ogni elemento anche dimensionale, che direttamente o indirettamente, può influire nella determinazione del valore del bene.

## 11 ) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA – PREZZO BASE D'ASTA

### 11.1 ) Due Diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE /	Conformità
<b>Analisi della provenienza dei beni -</b>	
Il bene è pervenuto Ai Sig.i ..... e ..... per Atto C / V rogato Not. .... del 02.10.2006 rep. 335429 Reg.U a Firenze del 05.10.2006 RG. 31838 (Allegato n. 4)	
<b>Verifica dello stato di possesso dei beni</b>	
In ragione di quanto comunicato dal sig.a ..... l'unità immobiliare è locata ai Sig.i ..... e ..... in forza di contratto di Locazione del 01.10.2016 reg. n. 8253 3T a Firenze, Ad uso Abitativo Residenza. <b>Occupato - 10 % Valore di mercato €. 99,570,0 ( Allegato 6 )</b>	<b>Occupato</b> €. 9.957,0
<b>Verifica della conformità (regolarità) catastale</b>	<b>Conforme</b>
L'unità immobiliare abitazione non presenta difformità dello stato di fatto rispetto a quanto presente al catasto. (vedere Allegato n.1)	
<b>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</b>	
L'unità immobiliare ante 1967 (vedere Allegato grafico n.6) commerciabile	
<b>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</b>	<b>Non Presente</b>
Le ricerche espletate presso gli uffici del Settore Territorio del Comune di Dicomano e Casaspa, non è provvista del certificato di abitabilità (Allegato 8 ) commerciabile	
<b>- Impianto elettrico certificazione ( Di.Ri )</b>	<b>€. 450,00</b>
<b>Verifica spese Condominiali insolute Presenti per euro ( Allegato . 5 )</b>	<b>€ 6.102.62</b>
<b>Stima costi di ripristino non conformità</b>	<b>€. 16.509,62</b>

Tabella : Due diligence





## 11.2. ) Risultati della valutazione

Si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima* ;
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;

Per il LOTTO costituito dall'immobile Appartamento a piano Primo il più probabile valore di mercato è pari a **€. 99.570,00** (dicasi in cifra euro Novantanovemilacinquecentosettanta,00) arroton.

U.I - Appartamento	Valore (€)
Stima Immobile ( Libero )	€. 99,570,00
Costi in detrazione	-16.509,62
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO ( Occupato )</b>	<b>€. 83.060,38</b>

Tabella : Riepilogo della valutazione

Data la particolare situazione del mercato delle aste, per immobili soggetti alla compravendita all'incanto, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si consiglia un coefficiente di abbattimento forfettario nella misura del 10%, valore di mercato, diritto e quote:

PREZZO BASE D'ASTA	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	€. 83.060,38
Abbattimento forfettario del 10%	-8.306,03
<b>VALORE ADEGUATO DEL LOTTO ( Prezzo base d'asta )</b>	<b>74.754,34</b>

Tabella : Adeguamenti e correzioni alla stima

- risulta che per il LOTTO costituito dall'immobile Appartamento a piano Primo il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad **€ 74.700,00** dicasi (euro Settantaquattromilasettecento,00) arrotondato per difetto, ritenendo che lo stesso sia il più conveniente per la procedura.

## 12) DIVISIBILITÀ IN CASO DI EVENTUALI COMPROPRIETÀ

- **Lotto unico Appartamento** Bene in proprietà esclusiva 100/100 di valore **€. 74.700,00** bene non frazionabile sotto l'aspetto pratico che normativo.

## 9 bis ) SE la vendita sia soggetto ad I. V. A

La vendita dell'immobile con destinazione a Appartamento non è soggetta ad I.V.A in quanto i diritti reali sono di proprietà di persona fisica, pervenuto agli esecutati per atto di Acquisto ai rogiti Notaio ..... di Firenze del 2 Ottobre 2006 rep. 335429, raccolta n. 21726, trascritto a Firenze il 05/10/2006 ai n. 31838/52902, l'eventuale alienazione è soggetta a imposta di registro, con aliquota da stabilire se l'assegnatario acquista come privato.

## 13) RIEPILOGO PER L'ORDINANZA DI VENDITA .

**Riferimenti** : E' stato pignorato l'intera piena proprietà di unico Compendio formato da Immobile ad uso APPARTAMENTO, quindi avremo :

**1) – Appartamento** ubicato al piano Primo ed ultimo in edificio condominiale, in Via Aimò Fritelli 14 a Dicomano, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova anche in ordine alle norme urbanistiche, composta da tre vani oltre cucina, Bagno, ingresso-disimpegno, ed una terrazza posta sul fronte dell'edificio, così come rappresentato nella planimetria allegata.

Confini : Prop. ...., Prop. ...., detta via, salvo se altri.



### **Rappresentazione Catastale**

L'unità immobiliare è rappresentata al N.C.U del Comune di Dicomano

Foglio 28, P.IIIa 220, Sub 6, Via Aimo Frittelli 14, Cat. A/3 , clas.1, cons.3,5 vani, R.c €. 119,30

L'immobile risulta Locato , si considera occupato .

*Proposta del valore di mercato dell'intera proprietà Appartamento = € 83.060,00 (occupato)*

***Proposta del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà = € 74.700,00*** dicasi **Settantaquattromilasettecento,00**

### **CONCLUSIONI**

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento di "metodo del confronto di mercato " applicando i dati parametrati è conforme al quesito richiesto ;

tale valutazione ha condotto ad un valore di mercato per l'unico lotto di vendita pari a.....

€. 83.060,00 dicasi (Ottantatremilasessanta,00 euri) arroto ( occupato)

**Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 10%, ammonta ad**

- **€ 74.700,00** dicasi **Settantaquattromilasettecento,00**

\*\*\*\*\*

La relazione peritale qui esposta, e stata redatta con specifico incarico dal Tribunale di Firenze, ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore per la vendita all'asta dell'unità immobiliare con destinazione APPARTAMENTO, e ogni altro uso è ritenuto improprio.

Si declinano pertanto eventuali responsabilità per errori ed omissioni dovuti ai limiti, alle riserve di mandato, alle criticità dei dati acquisiti presso i vari uffici e le relative banche dati.

Essendo la presente perizia riferita a Marzo 2023, e risultando alcuni dati ivi riportati, potenzialmente a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi al momento del loro effettivo uso.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, la scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 19 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Firenze, li 28/04/2023

Con osservanza  
il C.T.U  
Geom. Marco Tua

*Documento firmato digitalmente*

*Il verbale di sopralluogo e le raccomandate sono depositate e consultabili presso lo studio del C.T.U a richiesta.*



## ALLEGATI -

**Allegato n.1:** Planimetria catastali, Visure ,Estratto di mappa catastale,

**Allegato n.2:** Comunicazioni delle operazioni peritali r.r

**Allegato n.3:** Note di trascrizioni RR.I Di Firenze del 16.11.2022 e 26.04.2023

**Allegato n.4:** Atto di provenienza del bene - compravendita del 2006

**Allegato n.5:** Rendiconto spese condominiali

**Allegato n.6:** Contratto Locazione

**Allegato n.7:** Rilievo Pianta U.I Appartamento -

**Allegato n.8:** Ricerca Abitabilità CASAspa -

**Allegato n. 9 DOC. fotografico**

- **SCHEDA RIEPILOGATIVA PER CANCELLERIA**

- Relazione Epurata Privacy + Visure privacy + Foto

