

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

---

---

Registro Generale Esecuzioni n.245/2023

Giudice Delegato delle Esecuzioni

Dott.ssa Giovanna Mazza

Procedente : 



Consulente Tecnico Nominato : Geom. Duccio Lami

---

**PERIZIA DI STIMA**

---

Studio Tecnico Il Magnifico

**Geom. DUCCIO LAMI**

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n.8210

Via Lorenzo Il Magnifico n.69, 50129 Firenze – Tel. e fax 055.427473

Email: [duccio.lami@gmail.com](mailto:duccio.lami@gmail.com) – PEC: [duccio.lami@geopec.it](mailto:duccio.lami@geopec.it)



## **PREMESSA**

All'udienza del 24.11.2023 il Sig. Giudice dell' Esecuzioni la Dott.ssa Giovanna Mazza ha incaricato il sottoscritto C.T.U. Geom. Duccio Lami, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4786/14, con studio in Via Lorenzo Il Magnifico, 69, Firenze, Tel./Fax 055/472.473 – email: [duccio.lami@gmail.com](mailto:duccio.lami@gmail.com), PEC: [duccio.lami@geopec.it](mailto:duccio.lami@geopec.it), di rispondere ai seguenti quesiti:

### Provveda:

1. a identificare il bene 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 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 è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria descrizione del bene (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 dalla 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'immobile con indicazione se occupato 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente allegando il relativo certificato ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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.c.;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della cosa coniugale, con precisazione della relativa data eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso abitazione.....);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravati sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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 ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e/o catastali. Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co. L. 47/85 o 46, V co. D.p.r. 380/01 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore 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 stessa tipologia di bene, superfici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologie; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate) precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non



eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078:

9 bis indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) 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; indicando il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché 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° (avviso di inizio operazioni peritali).

- effettuare (prima del deposito cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo di piattaforma P.C.T. di 1) copia integrale; e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private) completa di foto esterne ed interne del bene planimetrie e documenti, di depositare in cancelleria successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto documenti ecc) ed una copia epurata, di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo di raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

- presentare se necessario, tempestivamente e motivata istanza di proroga al 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**

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti contenuti in atti, ha provveduto per i beni oggetto di pignoramento di cui sono causa:

- ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la necessaria documentazione catastale (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "B" );
- ad eseguire opportuno sopralluogo sul posto mediante accertamenti metrici (vedi planimetria quotata di cui all'allegato lettera "C") e relativa documentazione fotografica (fascicolo all'allegato alla presente sotto lettera "D");
- ad esaminare la certificazione storica – ipotecaria ventennale e procedere con il successivo aggiornamento ipotecario (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "E");
- ad eseguire in data 08.07.2024 le opportune indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Archivio Storico del Comune di Pontassieve, per la conformità urbanistica in relazione alle verifiche di cui alle Leggi 47/85 e 724/94 e s.m.;
- ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Firenze copia dell'ultimo atto legittimante le quote di proprietà (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "F" );
- ad acquisire presso il Comune di Pontassieve della Certificazioni utili ad identificare lo stato dei soggetti esegutati (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "G" ).

Previo avviso scritto inviato agli esegutati ed al legale del procedente, con lettera raccomandata del 13.06.2024, il sottoscritto C.T.U. in data 21.06.2024 alla presenza degli esegutati che hanno permesso l'accesso e del custode nominato sig. [REDACTED] (della società ISVEG srl), ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso le unità immobiliari in questione, eseguendo rilievi, misurazioni, accertamenti e documentazione fotografica dei luoghi.

Infine il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad assumere tutte le necessarie informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona dove si trova l'unità immobiliare, con particolare riferimento ai beni analoghi a quelli oggetto di stima ed in base alle indagini ed agli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. risponde di seguito ai vari quesiti oggetto della presente consulenza.



## **RELAZIONE**

### **01.) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI E CORRISPONDENZA DEL PIGNORAMENTO**

#### 01.01.) Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve come segue:

- **civile abitazione** in Via Silvio Pellico n.7, nel foglio di mappa n.**99**, particella n.**507**, subalterno n.**15**, categoria **A/2**, classe n.**4**, consistenza **6,5** vani, rendita catastale di **€.604,25**; i dati derivano dalla presentazione all'Agencia del Territorio di Firenze della denuncia di costituzione in atti dal 03.10.1969;
- **autorimessa** in Via Silvio Pellico n.5, nel foglio di mappa n.**99**, particella n.**507**, subalterno n.**24**, categoria **C/6**, classe n.**9**, consistenza **11** mq, rendita catastale di **€.73,29**; i dati derivano dalla presentazione all'Agencia del Territorio di Firenze della denuncia di costituzione in atti dal 03.10.1969.

#### 1.2.) Confini

- civile abitazione: unità confinante con vano scala condominiale, proprietà laterali, salvo se altri;
- autorimessa: unità confinante con corridoio condominiale, resede di manovra carrabile comune, proprietà laterali, salvo se altri.

#### 1.3.) Corrispondenza Pignoramento

Dalle verifiche effettuate la descrizione catastale indicata nel pignoramento risulta conforme all'attuale descrizione del bene come dati identificativi quali foglio, particella, subalterno e categorie; mentre non risultano corrispondenti nell'indicazione degli intestatari e delle quote assegnate.

---

### **02.) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

I dati catastali quali identificavi (foglio, particella, subalterno) sono corrispondenti a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento, Registro Generale n.36300, Registro Particolare n.26902 del 20.09.2023.

---



### **03.) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, e dalla "Certificazione Notarile sostitutiva dei Certificati Storico-Ipotecari Ventennali" il bene pignorato risulta di proprietà del sig. [REDACTED]

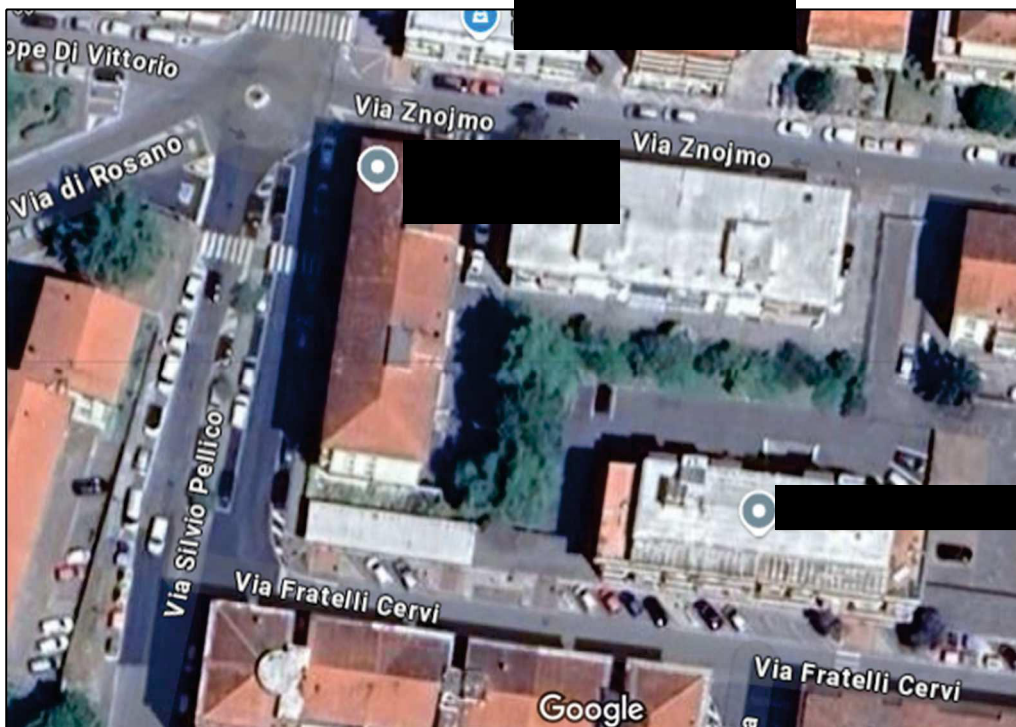
[REDACTED] per essere agli stessi pervenute in quota parte in data ultra ventennale rispettivamente come segue:

- al sig. [REDACTED] con Atto di Donazione e Vendita di Quote, redatto dal Notaio [REDACTED] in data 04.05.1979, repertorio n.8296, registrato a Firenze il 21.05.1979 al n.5378, per la quota complessiva di 8/16 di nuda proprietà e 5/16 di proprietà in comunione legale con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] con Atto di Donazione e Vendita di Quote, redatto dal Notaio [REDACTED] in data 04.05.1979, repertorio n.8296, registrato a Firenze il 21.05.1979 al n.5378, per la quota complessiva di 3/16 di proprietà in comunione legale con il sig. [REDACTED]

Si precisa che con detto Atto la sig.ra [REDACTED] si riservava l'usufrutto vita natural durante per la quota di 8/16.

### **LOCALIZZAZIONE MAPPA SATELLITARE**





#### **04.) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

Le due unità immobiliari che compongono i lotti oggetto di pignoramento, si trovano nel Comune di Pontassieve, facenti parte dello stesso fabbricato ma con accesso rispettivamente diverso: Via Silvio Pellico n.7 l'appartamento e Via Fratelli Cervi n.102 l'autorimessa.

Il fabbricato, dal quale si dipartono le unità, si presenta urbanisticamente a principale destinazione d'uso Residenziale, presenta una struttura portante in cemento armato, con finitura intonacata e tinteggiata, le pareti interne sono parzialmente in mattoni pieni e mattoni forati leggeri e i solai in latero-cemento con copertura a tetto a falde inclinate.

Il fabbricato è posizionato non distante dal centro abitato nella zona dove sono presenti tutti gli esercizi commerciali, strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, banche, ecc.).

Data la natura Urbanistica di nascita indipendente dei beni si costituiranno due Lotti distinti.

##### **04.01.) LOTTO 1**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione si sviluppa al piano primo con accesso dal vano scala condominiale, internamente risulta composta da un ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno finestrato, ripostiglio oltre ad una terrazza ampia fronte strada ed una tergaie.

Al piano seminterrato con accesso dal vano scana condominiale si trova una cantina, precisamente l'ultima per chi entra nel corridoio centrale sbarcando dalle scale.

Tutti i locali abitabili dell'unità immobiliare sono dotati di illuminazione naturale diretta, con finestre che aprono sui lati fronte strada o tergalì, i locali di servizio presentano illuminazione artificiale.

La pavimentazione è principalmente in graniglia in tutti i locali ad esclusione del servizio igienico che risulta in monocottura e dove sono presenti piastrelle di ceramica a rivestimento fino ad un altezza di circa 2,00 ml.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera in normale stato di conservazione.



La dotazione impiantistica è completa ma di non verificata funzionalità. Sono presenti impianto elettrico sia sottotraccia che a vista.

E' presente sia un impianto di riscaldamento condominiale con corpi in ghisa.

Non è stata comunque reperita alcuna certificazione impiantistica.

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione interna considerando che si tratta di una unità immobiliare comunque realizzata negli anni '60 e che non ha poi subito ristrutturazioni nel tempo.

Secondo le rilevazioni effettuate sul posto la superficie calpestabile del bene risulta la seguente:

<b>Calcolo della superficie calpestabile</b>		
Destinazione	u.m.	Superficie
<b>A) Superfici principali</b>		
Ingresso/disimpegno	mq.	12,36
Cucina	mq.	11,10
Soggiorno	mq.	16,66
Camera	mq.	19,10
Camera	mq.	17,05
Camera	mq.	16,90
Bagno	mq.	5,12
Ripostiglio	mq.	1,50
Sommano A)	mq.	99,79
<b>B) Superfici di ornamento</b>		
Cantina	mq.	4,30
Terrazza fronte strada	mq.	14,00
Terrazza tergale	mq.	4,30
Sommano B)	mq.	22,60
<b>C) Superfici scoperte</b>		
-	mq.	-
<b>TOTALE A) + B) + C)</b>	<b>mq.</b>	<b>118,09</b>

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata planimetria quotata in scala 1:100 (Allegato "C").

#### **04.02.) LOTTO 2**

L'unità immobiliare ad uso autorimessa si sviluppa al piano seminterrato con accesso carrabile dall'area comune a mezzo di rampa di collegamento con la pubblica Via Fratelli Cervi n.102 e con ingresso pedonale dallo stabile con accesso dal Via Silvio Pellico n.7.

Secondo le rilevazioni effettuate sul posto la superficie calpestabile del bene risulta la seguente:

<b>Calcolo della superficie calpestabile</b>		
Destinazione	u.m.	Superficie
<b>A) Superfici principali</b>		
Autorimessa	mq.	11,40
Sommano A)	mq.	11,40
<b>B) Superfici di ornamento</b>		
-	-	-
<b>C) Superfici scoperte</b>		
-	-	-
<b>TOTALE A) + B) + C)</b>	<b>mq.</b>	<b>131,70</b>

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata planimetria quotata in scala 1:100 (Allegato "C").

#### **05.) STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato dagli esecutati, dal figlio e da sua moglie, come accertato anche dallo stato di famiglia che li vede tutti residenti in stessa sede (allegato "G").

Non risulta in essere alcun contratto di locazione.



---

**06.) VERIFICA FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, allegata alla presente memoria sotto lettera "E", e quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, non risulta alcun tipo di formalità, vincoli o oneri ad eccezione di quanto indicato al seguente punto (08) a cui si rimanda.

---

**07.) VERIFICA FORMALITÀ' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio e successive indagini svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (allegato alla presente memoria sotto lettera "E"), risultano iscritti i seguenti creditori :

**07.01.) TRASCRIZIONI CONTRO**

**1. Reg. Parl. n.26902 - Reg. Gen. n.36300, del 20.09.2023**

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Risultante da: Atto esecutivo, Verbale di Pignoramento Immobiliare;

Relativamente a : Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

---

**08.) SPESE CONDOMINIALI PENDENTI**

Dal resoconto spese inviato dall'amministrazione condominiale alla data del 03.09.2024, non sono presenti spese condominiali non pagate ed il saldo risulta pari a € 0,00 (allegato "H").

---

**09.) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

09.01.) In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontassieve ed alle informazioni acquisite, si ha che il le licenze per l'edificazione del fabbricato siano state avviate in epoca antecedente al 1967 e successivamente completate ed avviate.

In elenco si riportano le pratiche iniziali di costruzione e le successive pratiche edilizie riscontrate:

- Licenza Edilizia di Costruzione n.59 del 25.10.1962, pratica n.31/1962;
- Licenza Edilizia di Costruzione n.15 del 08.02.1968, pratica n.31/1962;



- Licenza Edilizia di Costruzione a Variante n.39 del 06.04.1968, pratica n.31/1962;
- Licenza di Autorizzazione d'Uso n.16 del 30.04.1969, pratica n.31/1962;
- Licenza Edilizia di Costruzione a Variante n.37 del 05.07.1969, pratica n.31/1962;
- Licenza di Abitabilità n.39 del 22.11.1969, pratica n.31/1962;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.314 del 23.10.1990, pratica n.610/c, presentata in data 15.03.1986 protocollo n.4556, per alcune opere difformi alle Licenze sopra descritte (finestre e balconi), correlata anche di deposito pratica ai sensi dell'articolo n.26 della Legge 47/1985 per la realizzazione della cantina, del garage e l'accorpamento di una stanza abitabile ed il ripostiglio.

#### 09.02.) DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Dal confronto con le licenze edilizie sopra citate dal punto di vista Urbanistico non si riscontrano difformità.

Dal punto di vista catastale la planimetria in atti risulta correttamente rappresentata.

Appare necessario precisare invece che non risulta correttamente allineato lo stato catastale delle intestazioni e delle relative quote di proprietà, per carenza di deposito della Dichiarazione di Successione della signora [REDACTED] deceduta in data 18.03.2000 e della conseguente Voltura Catastale.

#### 09.03.) SANABILITA' E COSTI

In riferimento alle possibilità Sanare la posizione sopra indicata e quindi la carenza nelle intestazioni catastali e nei passaggi di proprietà sarà necessario incaricare un Tecnico che predisponga la Dichiarazione di Successione e la conseguente Voltura Catastale, con un costo presunto determinabile in €.4.000,00 comprensivo di onorari tecnici per istruzione pratica (IVA e CIPAG esclusa) e corresponsione di oneri di presentazione da eseguire singolarmente per entrambi i Lotti di vendita.

---

### **10.) VALORE DEI LOTTI**

#### 10.01.) Predisposizione dei lotti da stimare

**LOTTO 1: unità immobiliare ad uso civile abitazione;**

**LOTTO 2: unità immobiliare ad uso autorimessa.**

Per la stima del valore dei beni in oggetto si adotterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato del bene,



individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni del bene in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima.

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi nella zona per immobili compravenduti con caratteristiche simili a quelle del bene in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli.

#### 10.02.) Calcolo della superficie commerciale delle unità

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza commerciale dell'unità immobiliare, dichiara di essersi avvalso delle misure rilevate direttamente sul posto al momento del sopralluogo e poi verificate anche dalle misurazioni riportate negli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi depositati.

Di conseguenza si calcola la consistenza del bene secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile (SCV – rif. norma UNI 10750 e Uni Es Iso 9000), considerando la superficie calpestabile, la superficie di pareti divisorie interne e perimetrali al 100%, la superficie delle pareti confinanti (fino al max di 25 cm), oltre la superficie ponderata dei locali di ornamento al 25% e le superfici scoperte (giardino) al 10%.

<b>LOTTO 1 - Calcolo della superficie convenzionale (SCV)</b>			
<b>Superfici commerciali (lorde)</b>	<b>mq.</b>	<b>Coeff.Ragg.</b>	<b>Superficie</b>
Superfici principali	99,79	100%	99,79
Superfici di ornamento	22,60	25%	5,65
Superfici scoperte	-	10%	-
<b>TOTALE SCV (approssimata)</b>	<b>mq.</b>		<b>105,44 (105,00)</b>

<b>LOTTO 2 - Calcolo della superficie convenzionale (SCV)</b>			
<b>Superfici commerciali (lorde)</b>	<b>mq.</b>	<b>Coeff.Ragg.</b>	<b>Superficie</b>
Superfici principali	13,00	100%	13,00
Superfici di ornamento	-	25%	-

Superfici scoperte	-	10%	-
<b>TOTALE SCV (approssimata)</b>	<b>mq.</b>	<b>13,00 (13,00)</b>	

10.03.) Criteri di stima adottati (valore di mercato + MCA)

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato con MCA. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionati e nel proprio interesse. Per applicare il procedimento di stima MCA al valore di mercato si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato, rilevati in base alle caratteristiche dei beni di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei beni oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

10.04.) Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame – per interpolazione – i valori reperiti da banche dati relative a transazione realmente avvenute, agenzie immobiliari, Borsini immobiliari e Banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Per determinare delle caratteristiche più idonee dei comparabili scelti si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso dei beni definiti comparabili, il rilievo delle caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili e agenzie immobiliari, sono state desunte da informazioni acquisite dal valutatore secondo i mezzi attualmente possibili. Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali di riferimento estrapolate dall'attuale banca dati catastale.

10.05.) Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa congruagliata secondo i parametri riportati nel precedente punto 10.02, considerato la vendita in ambito giudiziario è il seguente:

**LOTTO 1: Valore unitario medio / superficie = € / mq 2.090,00**

**LOTTO 2: Valore unitario medio / superficie = € / mq 975,00**

10.06.) Coefficienti correttivi

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

<b>LOTTO 1 - Descrizione</b>	<b>Coeff.</b>
Criticità impiantistiche, manutenzione, difformità	-15,00%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-5,00%
<b>Risultato coefficiente di adeguamento</b>	<b>-20,00%</b>

<b>LOTTO 2 - Descrizione</b>	<b>Coeff.</b>
Criticità impiantistiche, manutenzione, difformità	-5,00%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-5,00%
<b>Risultato coefficiente di adeguamento</b>	<b>-10,00%</b>

10.07.) Valore di Mercato

Il sottoscritto stimatore, come accennato ai punti precedenti, moltiplicando la superficie SCV originata dal precedente conguaglio, per il valore unitario medio, otterrà così il Valore di Mercato del bene oggetto di stima:

<b>LOTTO 1 - VALORE DI MERCATO</b>		
Superficie conguagliata SCV	Mq	105,44
Valore unitario medio	€/mq	2.090,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€</b>	<b>220.369,60</b>





<b>LOTTO 2 - VALORE DI MERCATO</b>		
Superficie congruagliata SCV	Mq	13,00
Valore unitario medio	€/mq	975,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€</b>	<b>12.675,00</b>

**11) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEI LOTTO (BASE D'ASTA)**

Il sottoscritto stimatore, per la quantificazione del valore di vendita giudiziaria, quale futura base d'asta, ritiene opportuno che dalla determinazione del precedente valore di mercato succeda un adeguamento determinato dai coefficienti correttivi indicati al punto 10.06, che pertanto determinano quanto segue:

<b>LOTTO 1 - VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>		
Valore di mercato stimato	€	220.369,60
Coefficienti correttivi	%	-20,00%
<b>VALORE VENDITA GIUDIZIARIA</b>	<b>€</b>	<b>176.295,68</b>

<b>LOTTO 2 - VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>		
Valore di mercato stimato	€	12.675,00
Coefficienti correttivi	%	-10,00%
<b>VALORE VENDITA GIUDIZIARIA</b>	<b>€</b>	<b>11.407,50</b>

**12) DIVISIBILITA'**

Visto la tipologia e la distribuzione degli spazi interni dei beni, si ritiene che non sia facilmente realizzazione un frazionamento e che la vendita avvenga quindi nell'impostazione dei lotti interi come già definiti.

### **12.bis) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Essendo l'esecutato un privato la vendita dell'unità immobiliari oggetto di perizia non è soggetta ad IVA.

---

### **13.) RIEPILOGO**

LOTTO 1) L'unità immobiliare ad uso civile abitazione si sviluppa al piano primo con accesso dal vano scala condominiale, internamente risulta composta da un ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno finestrato, ripostiglio oltre ad una terrazza ampia fronte strada ed una terga. Al piano seminterrato con accesso dal vano scana condominiale si trova una cantina, precisamente l'ultima per chi entra nel corridoio centrale sbarcando dalle scale. Tutti i locali abitabili dell'unità immobiliare sono dotati di illuminazione naturale diretta, con finestre che aprono sui lati fronte strada o tergali, i locali di servizio presentano illuminazione artificiale. La pavimentazione è principalmente in graniglia in tutti i locali ad esclusione del servizio igienico che risulta in monocottura e dove sono presenti piastrelle di ceramica a rivestimento fino ad un'altezza di circa 2,00 ml. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera in normale stato di conservazione. La dotazione impiantistica è completa ma di non verificata funzionalità. Sono presenti impianto elettrico sia sottotraccia che a vista. E' presente sia un impianto di riscaldamento condominiale con corpi in ghisa. Non è stata comunque reperita alcuna certificazione impiantistica. L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione interna considerando che si tratta di una unità immobiliare comunque realizzata negli anni '60 e che non ha poi subito ristrutturazioni nel tempo.

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve, Via Silvio Pellico n.7, nel foglio di mappa n.99, particella n.507, subalterno n.15, categoria A/2, classe n.4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale di €.604,25; i dati derivano dalla presentazione all'Agenzia del Territorio di Firenze della denuncia di costituzione in atti dal 03.10.1969.

**Prezzo a base d'asta: € 176.295,68**

---



LOTTO 2) L'unità immobiliare ad uso autorimessa si sviluppa al piano seminterrato con accesso carrabile dall'area comune a mezzo di rampa di collegamento con la pubblica Via Fratelli Cervi n.102 e con ingresso pedonale dallo stabile con accesso dal Via Silvio Pellico n.7.

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve, Via Silvio Pellico n.5, nel foglio di mappa n.99, particella n.507, subalterno n.24, categoria C/6, classe n.9, consistenza 11 mq, rendita catastale di €73,29; i dati derivano dalla presentazione all'Agenzia del Territorio di Firenze della denuncia di costituzione in atti dal 03.10.1969.

**Prezzo a base d'asta: €. 11.407,50**

---

Ritengo con ciò di avere risposto ai quesiti della presente consulenza tecnica, porgo i miei ossequi.

Con Osservanza,

Firenze, 04 settembre 2024.

Il Perito Stimatore  
Geom. Duccio Lami



Allegati:

- "A" - Nomina, corrispondenza, verbale sopralluogo;
- "B" - Documentazione catastale;
- "C" - Documentazione di rilievo;
- "D" - Documentazione fotografica;
- "E" - Documentazione ipotecaria;
- "F" - Atto Compravendita;
- "G" - Certificazioni Anagrafiche;
- "H" - Stato pagamenti Condominio.

