

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 18 / 2024

**Ill.ma G.E. Dott.ssa**

██████████ / ██████████

§

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

<b>Resoconto delle attività peritali .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Quesito n. 2 – Estremi dell'atto di pignoramento.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Quesito n. 3 – Atto di provenienza .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Quesito n. 5 – Stato di possesso.....</b>	<b>15</b>
<b>6. Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.....</b>	<b>15</b>
<b>7. Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....</b>	<b>15</b>
<b>8. Quesito n. 8 – Spese e debiti condominiali, sussistenza di procedimenti giudiziari .....</b>	<b>16</b>
<b>9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica.....</b>	<b>17</b>
<b>10. Quesito n. 10 – Stima del valore dei beni.....</b>	<b>18</b>
10.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare.....	18
10.2 Stima del valore di mercato .....	21
<b>11. Quesito n. 11 – Prezzo a base d'asta.....</b>	<b>22</b>
<b>12. Quesito n. 12 – Divisibilità dei beni .....</b>	<b>23</b>
9bis Regime impositivo della vendita .....	23
<b>13. Quesito n. 13 – Riepilogo dei lotti.....</b>	<b>23</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>24</b>

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 18 / 2024

**Ill.ma G.E. Dott.ssa**

[REDACTED] / [REDACTED]

§

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

La sottoscritta Arch. \_\_\_\_\_, nel corso dell'udienza del 14 marzo 2024 veniva nominata C.T.U. nella vertenza intestata e, prestato il giuramento di rito, l'Ill.ma G.E. le poneva il seguente quesito:

*“provveda il C.T.U. a:*

- 1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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 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, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
4. *fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto;***
5. *provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano***

*registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **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 o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:*
  - *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
  - *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
  - *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);*
7. *verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della*

*vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

8. ***indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***
9. *verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'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. *evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*
11. *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.*

12. 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.
13. **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 I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)".

Il Sig. G.E. concedeva il termine del 25.08.2024 per il deposito dell'elaborato peritale ovvero entro 30 giorni dalla data della successiva udienza fissata per il 24 settembre 2024.

### ***Resoconto delle attività peritali***

Come risulta dalla documentazione prodotta in Allegato 1 alla presente relazione, si riporta che in data 20.03.2024 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a comunicare a mezzo di lettera raccomandata al Sig. ██████████ ██████████ esecutato, ed alla parte procedente, ██████████, l'incarico ricevuto e la nomina del Custode dei beni – ISVEG, indicando altresì la data del 23.04.2024 per l'effettuazione del sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento.

La sottoscritta C.T.U. ha quindi eseguito le ricerche documentali relative al compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione acquisendo la documentazione catastale l'Agenzia del Territorio di Firenze (estratto di mappa, visura e planimetria, in Allegato 2).

In data 25.03.2024 la sottoscritta C.T.U. presentava al Comune di Lastra a Signa (FI) istanza per l'Accesso agli Atti del Servizio Edilizia, poi effettuato in data 23.04.2024.

Alla data stabilita la sottoscritta C.T.U. ed il Geom. ██████████ per ISVEG, non potevano effettuare il sopralluogo, non essendo infatti presente alcuno che consentisse l'accesso ai beni immobili in via Erta n.c. 1 nel Comune di Lastra a Signa.

La sottoscritta C.T.U. lasciava quindi nella cassetta delle lettere l'avviso che la visita successiva sarebbe avvenuta con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

Con raccomandata a/r del 15.05.2024 la sottoscritta C.T.U. comunicava al Sig. ██████████ ██████████ e ad ██████████ la data del 4.06.2024 per l'effettuazione del sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento.

Facendo seguito alla mail del 29.05.2024 dell'Avv. ██████████ nell'interesse del



Sig. ██████████ con la quale informava dell'indisponibilità dell'Esecutato per ragioni di salute, con raccomandata a/r del 30.05.2024 la sottoscritta C.T.U. comunicava al Sig. ██████████ ██████████ ad ██████████ ed al Custode ISVEG, la data del 28.06.2024 per l'effettuazione del sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento.

In data 28.06.2024 alla presenza della sottoscritta C.T.U. , del Geom.

per ISVEG, e del Sig. ██████████ ██████████ veniva eseguito il previsto sopralluogo al bene immobile (appartamento) in via Erta n.c. 1 nel Comune di Lastra a Signa (FI); nel corso della visita venivano visionati i luoghi, eseguito un rilievo geometrico e scattate numerose fotografie (in Allegato 3).

#### §

In data 28.06.2024 la sottoscritta C.T.U. richiedeva al Notaio Mattera copia dell'Atto del 4.08.2003, rep. 62270, racc. 6918 (in Allegato 2), poi trasmesso per posta ordinaria alla scrivente C.T.U. dallo stesso Notaio.

La scrivente C.T.U. rinnovava l'ispezione ipotecaria in data 23.07.2024.

Infine in data 22.07.2024 la scrivente C.T.U. informava l'Avv.ssa ██████████ per il Creditore Procedente che seguito del sopralluogo compiuto presso l'immobile oggetto del pignoramento, che era emerso che la planimetria catastale dell'appartamento (F. 3, p.lla 104, sub. 503) non risulta conforme allo stato dei luoghi in forza di modeste difformità interne riferite alla realizzazione di tramezzi non portanti ed alla chiusura/apertura di due porte.

Sulla base delle disposizioni impartite dal G.E. al punto 1 del quesito (*“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”*), la scrivente richiedeva quindi l'assenso al Creditore Procedente per provvedere all'aggiornamento del dato catastale.

Tale richiesta non aveva però alcun riscontro.

§

Avendo quindi raccolto tutti gli elementi utili per la risposta al quesito posto dall'Ill.ma G.E. , la sottoscritta C.T.U. redigeva la presente relazione, la trasmetteva al soggetto Esecutato e quindi provvedeva al deposito entro il termine concesso.

### **1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni**

Come risulta dall'ispezione catastale compiuta dalla sottoscritta C.T.U. (in Allegato 2), il bene immobile oggetto della procedura di esecuzione posto nel Comune di Lastra a Signa (FI) è identificato catastalmente come di seguito riportato.

- F. 3, p.lla 104, sub. 503, Cat. A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 4 vani, rendita € 340,86, via Erta n. 1, piano secondo;

confini: F. 3, p.lla 104, sub. 502, p.lle 108, 377, via Livornese (salvo se altri);

proprietà: Sig. ██████████ ██████████ nato in ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████) per il diritto di proprietà dell'intero;

A seguito dell'effettuazione del sopralluogo sul posto, la sottoscritta C.T.U. ha constatato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della procedura di esecuzione NON risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **2. Quesito n. 2 – Estremi dell'atto di pignoramento**

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto nell'interesse di ██████████ e per essa ██████████, redatto in data 13.12.2023 dall'Avv.ssa ██████████ risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Dir. Provinciale di Firenze, al Reg. gen **3391**, Reg. part. **2554** il 29.01.2024 (in Atti), contro il Sig. ██████████ ██████████ per l'importo di € 70.437,09, è relativo al bene immobile così descritto:

- *“appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio edificio sito in comune di Lastra a Signa, avente accesso dal n. 1 di via Erta, posto al piano secondo ed ultimo e composto da quattro vani, compresa la cucina oltre*



- quanto alla quota di 1/4 di piena proprietà spettante a ciascuno dei venditori con atto a rogito Notaio Caramia del 14.12.1991 (Rep. 41908/8760);
- quanto alla quota di 2/6 di piena proprietà spettante al Sig. [REDACTED] per successione legittima al Sig. [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 34 vol. 3013);
- quanto alla residua quota di 1/6 di piena proprietà spettante al Sig. [REDACTED] [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 33 vol. 3013).

#### **4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni**

Con riferimento alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali e di rilievo prodotte in Allegato 2 e 3, nel paragrafo che segue verrà riportata la descrizione dell'immobile oggetto del presente procedimento.

#### §

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura comprende un appartamento per civile abitazione compreso in un più ampio fabbricato posto nel Comune di Lastra a Signa (FI) in località Porto di Mezzo. La zona periferica a nord-ovest del centro abitato di Lastra a Signa ed attraversata dal fiume Arno peraltro non distante dal fabbricato, è caratterizzata da edilizia novecentesca in linea di tipologia ordinaria, destinata a residenze ai piani superiori ed attività commerciali di prossimità ai piani terreni dei fabbricati; è ben servita dalla viabilità prospettando direttamente sulla SS67 'Livornese' (fotografie n. 1 e 2).

Il fabbricato (fotografia n. 3) che comprende l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento è articolato su tre piani fuori terra ed è destinato interamente a residenza<sup>1</sup>.

L'edificio in esame di probabile edificazione dei primi del '900, ha struttura in

---

<sup>1</sup> A meno di un fondo al piano terreno, apparentemente a destinazione commerciale ma risultato chiuso (si veda la fotografia n. 3 del fronte principale).

muratura mista pietrame-laterizio, solai di piano in legno verosimilmente in analogia con la struttura di copertura, che è a capanna con manto in laterizio (coppie e tegole); le facciate sono intonacate e tinteggiate con alternanza di colori chiari e scuri in cattivo stato di manutenzione; il fronte principale è caratterizzato dagli elementi decorativi in pietra serena e pietra artificiale tipici dell'epoca di costruzione<sup>2</sup>; gli infissi esterni sono in legno dotati di persiane.

Si accede all'appartamento posto al piano secondo del fabbricato da un'articolata scala a comune (fotografie n. 4-8) che si diparte dal fronte laterale su via Erta al civico 1 e che conduce all'ingresso in una loggia sul fronte posteriore (fotografia n. 11). L'ingresso posto frontalmente allo sbarco delle scale immette direttamente nella cucina (fotografie n. 12 e 136) collegata al soggiorno sul fronte principale (fotografie 14 e 15).

Articolati su un corridoio disimpegno con accesso dalla cucina (fotografia n. 16) si trova una camera prospettante il fronte principale (fotografie n. 17 e 18), una ulteriore camera sul fronte posteriore (fotografie n. 19 e 20) ed un bagno finestrato (fotografia n. 21).

## §

Come mostrano le fotografie prima richiamate, l'appartamento risulta in pessime condizioni di manutenzione; presenta finiture ormai vetuste e si rilevano:

- i pavimenti in mattonelle di cemento (marmette) e ceramica (ad es. fotografie n. 13, 15, 16);
- i rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di monocottura (fotografie n. 13 e 21);
- l'impiantistica idraulica (rubinetteria) e la dotazione di sanitari in vitreous china sono di tipologia ordinaria ed ormai vetusta, la doccia è a pavimento (fotografia n. 21);

---

<sup>2</sup> Finto bugnato al piano terreno, cantonali, cornici delle finestre e marcapiano.

- gli infissi interni ed esterni in legno dotati di persiane, la porta d'ingresso è in alluminio, tutti in cattive condizioni e che necessitano di interventi manutenzione;
  - l'impianto elettrico sottotraccia (la scrivente C.T.U. non ha eseguito verifiche per la rispondenza alle Norme vigenti);
  - l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale posta sul fronte posteriore del fabbricato e di corpi scaldanti (termosifoni) in alluminio;
- Si notano altresì:
- diffuse tracce di infiltrazione dalla copertura sia nella loggia posta all'ingresso (fotografie n. 7 e 9) che nei soffitti e nelle parti dell'appartamento con la formazione di estese muffe (fotografie n. 17,-21);

§

L'unità immobiliari risulta così rappresentata catastalmente:

- F. 3, p.lla 104, sub. 503, Cat. A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 4 vani, rendita € 340,86, via Erta n. 1, piano secondo;  
confini: F. 3, p.lla 104, sub. 502, p.lle 108, 377, via Livornese (salvo se altri);  
proprietà: Sig. ██████████ ██████████ nato in ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████) per il diritto di proprietà dell'intero;

A seguito dell'effettuazione del sopralluogo sul posto, la sottoscritta C.T.U. ha constatato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della procedura di esecuzione NON risulta conforme allo stato dei luoghi in forza di modeste difformità interne riferite alla realizzazione di tramezzi non portanti ed alla chiusura/apertura di due porte.

§

La superficie lorda (commerciale determinata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98<sup>3</sup>) e le altezze dell'unità immobiliare, desunta dal rilievo compiuto sul posto (in

---

<sup>3</sup> D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Allegato 3), viene indicata come segue (arrotondata ai fini di stima):

- appartamento piano secondo (h. 3.34/3.44) .....mq 65,00

§

Riferisce la sottoscritta C.T.U. che non è costituito il condominio.

§

---

Il DPR n.138 del 1998 afferma che “l’unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all’allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale” (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell’allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

I vigenti strumenti urbanistici del Comune di Lastra a Signa (FI) inseriscono il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in Zona Storica Urbana – A1, nell'UTOE 1 – Capoluogo (art. 32 delle N.T.A.); la pericolosità idraulica ex 53/R Arno è alta – I.3, la pericolosità geologica è media – G.3, la pericolosità sismica locale è elevata – S.3.

La zona è non è sottoposta a vincoli.

#### **5. *Quesito n. 5 – Stato di possesso***

L'appartamento è risultato nella piena disponibilità del soggetto Esecutato ivi residente (Allegato 2); l'immobile viene quindi considerato libero.

#### **6. *Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente***

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta in atti, non sussistono formalità, vincoli o oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

#### **7. *Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente***

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare con riferimento all'immobile oggetto del presente procedimento hanno dato l'esito di seguito riportato confermando peraltro le note già versate in Atti:

1. Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Compravendita – Notaio Mattera, rep. 62270/6918, Reg. gen. **30566**, Reg. part. n. **20205** del 5.08.2003, a favore del Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà dell'intero, e contro i Sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 (in Allegato 2);



2. Iscrizione derivante da Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo – Notaio Mattera, rep. 62269, Reg. gen. **30565**, Reg. part. n. **6585** del 5.08.2003, a favore di Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna (CF 12931320159) per la quota di proprietà dell'intero, e contro i Sigg.ri [REDACTED] nato a Poggibonsi – il 29.11.1945 (CF [REDACTED]) per la quota di proprietà di 3/4, [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 (in Allegato 2), ed il Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) – Debitore non datore;
3. Iscrizione derivante da Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – Notaio Mattera rep. 62269, Reg. gen. **28129**, Reg. part. n. **4308** del 10.07.2023, a favore di [REDACTED] e contro i Sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) per la quota di proprietà di 3/4, [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 – Terzi datori di ipoteca, e il Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) – Debitore non datore (in Atti);
4. Trascrizione derivante da Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili – Avv.ssa [REDACTED], Reg. gen. **3391**, Reg. part. n. **2554** del 29.01.2024, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la quota di proprietà dell'intero.

**8. *Quesito n. 8 – Spese e debiti condominiali, sussistenza di procedimenti giudiziari***

Riporta la sottoscritta C.T.U. che per quanto a conoscenza della scrivente non sussistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ed inoltre che non sussiste

Condominio.

### **9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica**

Nel presente paragrafo verranno indicati gli esiti delle ricerche effettuate presso l'Ufficio edilizia del Comune di Lastra a Signa ed il confronto con lo stato di fatto osservato nel corso del sopralluogo così da rispondere alla parte del quesito volta a “*verificare la regolarità edilizia e urbanistica*” dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento posta in via Erta n.c. 1.

#### §

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente per l'unità immobiliare di cui si discute è stata oggetto della D.I.A. n. 899 presentata il 19.12.19987 al prot. 21994 per “*ristrutturazione edilizia con frazionamento per la creazione di due unità immobiliari*”.

#### §

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia depositata presso il Comune e menzionata nel punto precedente e dal confronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha osservato che l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento NON risulta conforme urbanisticamente in forza della realizzazione di due tramezzi non portanti e della apertura/chiusura di due porte interne che avrebbero dovuto essere oggetto di adeguata Comunicazione di Inizio Lavori (CILA).

Le modifiche introdotte sono ritenute sanabili dalla scrivente C.T.U. ed al fine di conseguire la piena conformità urbanistica del bene dovrà essere presentata la richiesta per Attestazione di Conformità in Sanatoria (art. 209, L.R. n. 65/2014), corrispondendo al Comune per diritti di segreteria l'importo di € 200,00 al momento del deposito, ed € 150,00 al momento del ritiro; inoltre come disposto dal co. 6 dell'art. 209, L.R. 65/2014 “*sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i*

*sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso".*

## **10. Quesito n. 10 – Stima del valore dei beni**

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. procederà ad esporre le considerazioni propedeutiche alla stima del valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura.

### **10.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare**

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame (tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta infatti bene applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima rientrano in regime di ordinarietà, ovvero fanno parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità, così come pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>4</sup>) nonché in una nota pubblicazione on line del settore

---

<sup>4</sup> Riguardo all'utilizzo dei valori cosiddetti OMI, la sottoscritta C.T.U. intende precisare che come ben noto non è corretto assumere apoditticamente i dati desunti dalla banca dati OMI poiché gli stessi sono desunti dalla media dei valori del mercato immobiliare (in estrema sintesi) ovvero "un valore medio teorico che si osserva in un periodo, in una zona e per una tipologia immobiliare in una condizione di ordinarietà" (*Le quotazioni OMI: caratteristiche, pregi e limiti* di E. Ghirardo e F. Papa in *Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di Economia immobiliare*, Anno nono – Numero Unico – 2020, Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 49).

(<https://www.borsinoimmobiliare.it/>) ritenuta a tal fine rappresentativa, così da fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi allo specifico immobile.

Il valore di stima espresso, determinato anche in base all'opera professionale della sottoscritta C.T.U. , risente comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dei particolari beni in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno anche discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla *media* dei dati desunti dal mercato immobiliare.

#### Quotazioni del mercato immobiliare

##### *Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2023*

In zona periferica Ponte a Signa – Porto di Mezzo del Comune di Lastra a Signa:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 1.500,00/2.000,00.

##### *Banca dati <https://www.borsinoimmobiliare.it/> - luglio 2024*

- per abitazioni in stabili di 2° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona): €/mq 1.153,00 / 1.417,00 / 1.681,00.

#### §

La sottoscritta C.T.U. ha altresì osservato nell'attuale mercato immobiliare nella medesima zona del Comune di Lastra a Signa il valore medio unitario delle offerte di mercato per civili abitazioni similari ma con caratteristiche superiori al bene in esame per finiture, accessori e stato di manutenzione di €/mq 2.200,00 (arr.)<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Desunto dall'analisi dei seguenti annunci immobiliari di immobili similari:

1. <https://www.idealista.it/immobile/29784944/>  
“Appartamento 3 VANI, 60 mq calpestabili oltre RESEDE di 50 mq, posto al primo ed ultimo piano in palazzina di sole due unità immobiliari, accessoriato di CANTINA 5 mq posto al piano terra a pochissima distanza dall'abitazione. L'immobile è stato ristrutturato negli anni novanta pertanto oggi si presenta in buone condizioni di manutenzione e pronto per essere abitato. Gode di una ottima visuale sulle colline circostanti e di buona privacy”, mq 65, richiesta 138.000,00;
2. <https://www.idealista.it/immobile/29750279/>  
“Lastra a Signa, frazione di Brucianesi, in corte interna molto tranquilla SENZA CONDOMINIO o amministratore, in piccolo terratetto TRIFAMILIARE vendiamo grazioso appartamento disposto su due livelli con INGRESSO INDIPENDENTE e doppia esposizione su lati opposti. Immobile RECENTEMENTE RISTRUTTURATO in stile moderno lasciando qualche accorgimento rustico come le TRAVI A VISTA e il padronale CAMINO presente nella zona giorno d'ingresso che si sviluppa per tutto il piano terreno; al primo piano invece è presente una camera matrimoniale, uno studio, il servizio finestrato e un'armadiatura a parete ideale anche

ù

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre ricercato immobili attualmente in vendita all'asta pubblicati sul sito on line <https://www.astalegale.net/> reperendone alcuni similari<sup>6</sup> ma con caratteristiche superiori al bene in esame per finiture, accessori e stato di manutenzione.

§

---

come lavanderia. Luminoso e pronto all'uso. Cedesi di regalo l'intera mobilia presente nell'unità. Ottimo anche come INVESTIMENTO, riaffittabile a buon prezzo", mq 70, richiesta 135.000,00;

3. <https://www.idealista.it/immobile/20201907/>

"Grazioso appartamento situato al piano terra di una piccola palazzina, con ingresso indipendente. La posizione tranquilla dell'appartamento è perfetta per chi cerca un'oasi di pace lontano dal caos cittadino, ma allo stesso tempo è situato nelle vicinanze di tutti i negozi e servizi necessari. L'appartamento è composto da una cucina abitabile che si affaccia su un balcone stretto e lungo, un ampio soggiorno, una camera matrimoniale e un bagno con doccia e finestra. Inoltre c'è un disimpegno con una scala dalla quale si accede ad un piccolo vano ripostiglio soppalcato che attualmente, per esigenze dei proprietari è utilizzato come camera da letto con cabina armadio sottostante. Gli infissi e l'impianto elettrico sono stati rifatti nel 2019, garantendo un alto livello di comfort e sicurezza. Inoltre, non ci sono spese di condominio", mq 65, richiesta 165.000;

4. <https://www.immobiliare.it/annunci/112538067/?entryPoint=map>

"in zona appartata ed immersa nel verde in piccolo borghetto storico, Delizioso appartamento di tre vani 60 mq c.a disposto su due livelli completamente e finemente ristrutturato ed arredato composto da cucina e soggiorno in soluzione open-space con camino ed affacci sul verde, camera matrimoniale e studio oltre al servizio. L'immobile e' adatto a persone che amano lo stile rustico per la bellezza delle travi a vista e per il camino che riscalda l'ambiente. L'ambiente si compone di: ingresso, cucina e soggiorno open-space con camino, al pian o superiore troviamo camera e studio oltre al servizio finestrato. Riscaldamento autonomo senza spese condominiali", mq 60, richiesta € 135.000.

<sup>6</sup> Comprendenti:

- <https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2295278-Abitazione-di-tipo-civile-Via-Livornese-196-Lastra-a-Signa>

"Appartamento posto a piano primo di un più ampio fabbricato condominiale con accesso a piano terreno dal civico n. 196 di via Livornese, attraverso resede di altra proprietà gravato da servitù di passo. L'appartamento si sviluppa con ingresso a piano terreno e successiva scala di collegamento con il piano primo, composto da ampio disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico, ripostiglio e terrazza con accesso dalla cucina e soggiorno. L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di media qualità, di non recente installazione, ed è dotato di caldaia autonoma in terrazza", mq 159 (lordi), valore di stima € 215.000,00, valore unitario €/mq 1.352,00;

- <https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2216002-Abitazione-di-tipo-civile-Localita-Porto-di-Mezzo-Via-Livornese-587-Lastra-a-Signa>

"Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, al piano primo di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra, composto da tre vani oltre disimpegno, angolo cottura, servizio e terrazza, con annesso resede posto al pian terreno sul retro del fabbricato al quale si accede tramite passo a comune. L'immobile è da considerarsi libero in quanto occupato dall'esecutato", mq 59 (lordi), valore di stima € 107.000,00, valore unitario €/mq 1.813,00, valore a base d'asta € 97.000,00.

La scrivente C.T.U. ha altresì provveduto a reperire i dati dei **corrispettivi dichiarati** all'Agenzia delle Entrate per immobili simili (cat. A/3, A/4), nella medesima Zona OMI D2, compravenduti nell'anno 2023, esaminando i dati di seguito riportati e dai quali emerge il prezzo medio unitario di €/mq 1.370,00 (arr.):

- gennaio 2023, n. immobili: 1, Corrispettivo dichiarato: € **60.000**  
Immobile: RES A/4, 61 mq, Quota trasferita 100%
- gennaio 2023, n. immobili: 1, Corrispettivo dichiarato: € **100.000**  
Immobile: RES A/3, 77 mq, Quota trasferita 100%
- marzo 2023, n. immobili: 1, Corrispettivo dichiarato: € **140.000**  
Immobile: RES A/3, 84 mq, Quota trasferita 100%
- aprile 2023, n. immobili: 1, Corrispettivo dichiarato: € **172.000**  
Immobile: RES A/3, 89 mq, Quota trasferita 100%
- settembre 2023, n. immobili: 1, Corrispettivo dichiarato: € **130.000**  
Immobile: RES A/3, 82 mq, Quota trasferita 100%
- settembre 2023, n. immobili: 1, Corrispettivo dichiarato: € **75.000**  
Immobile: RES A/3, 95 mq, Quota trasferita 100%

## 10.2 Stima del valore di mercato

Nel presente paragrafo vengono espressi i valori di stima del bene oggetto della procedura di esecuzione, utilizzando il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei riferimenti generali riportati nel paragrafo precedente e della personale conoscenza della scrivente C.T.U. .

### §

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 10.1 che precede, tenendo conto della zona semicentrale, dello stato di manutenzione (pessimo) rilevato nel corso

del sopralluogo, della mancata conformità urbanistica, nonché della carenza di accessori, ed infine dell'andamento del mercato immobiliare riferito ad immobili simili con una scarsa collocazione nello stesso, si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.000,00<sup>7</sup>.

Applicando alla superficie dell'appartamento il valore unitario sopra indicato, si ottiene il valore di stima (arrotondato) di seguito indicato:

- appartamento al piano secondo (F. 3, p.lla 104, sub. 503) .....€ **65.000,00<sup>8</sup>**

Il valore di stima così determinato è inteso espresso a corpo e non a misura, intendendolo espressione della stima del più probabile valore di mercato del bene esaminato nella loro globalità, ovvero considerando la consistenza, gli accessori e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dalla loro mera rappresentazione dimensionale.

#### **11. Quesito n. 11 – Prezzo a base d'asta**

Nel presente paragrafo viene espresso il valore da porre a base d'asta per il bene oggetto della procedura di esecuzione.

#### §

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 10, tenendo conto dei meccanismi d'asta ed in considerazione della scarsa commerciabilità del bene, la sottoscritta C.T.U. ha applicato una riduzione del 15% dei valori di stima, individuando pertanto i valori da porre a base d'asta come di seguito indicato:

- appartamento in via Erta n.c. 1, Lastra a Signa - FI (F. 3/104/503  
– A/2) valore stimato € 65.000,00, valore a base d'asta ....€ **55.250,00**

<sup>7</sup> Così ottenuto applicando coefficienti riduttivi al valore prezzo medio di mercato già indicato (€/mq 1.370,00), come segue:

decurtazione per mancata conformità urbanistica e catastale: 10%

decurtazione per stato di manutenzione pessimo e vetustà: 15%

<sup>8</sup> 65,00 mq × €/mq 1.000,00 = € 65.000,00

## 12. **Quesito n. 12 – Divisibilità dei beni**

Esponde la sottoscritta C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura non può essere diviso in natura pur essendo in effetti costituito da un'unica unità immobiliare; ritiene infatti la sottoscritta C.T.U. che la sua commerciabilità ed appetibilità sul mercato non consentano operazioni economicamente vantaggiose in ipotesi di frazionamento dello stesso, risultando a parere della scrivente maggiormente vantaggiosa la formazione di un unico lotto di vendita.

### 9bis Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta alla sottoscritta C.T.U. la vendita dei beni immobili è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

Imposta	Acquisto come prima casa	Acquisto diverso da prima casa
di Registro	2%	9%
Catastale	€ 50,00	€ 50,00
Ipotecaria	€ 50,00	€ 50,00

Si riporta altresì che la vendita non è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

## 13. **Quesito n. 13 – Riepilogo dei lotti**

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. procede all'indicazione del lotto di vendita riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta:

### **Lotto n. 1 – Immobili posti in via dei confini n.c. 54/A-D –Campi Bisenzio (FI)**

- **Appartamento** in fabbricato condominiale al piano secondo composto da quattro vani compresa cucina, oltre bagno e disimpegno, libero, F. 3, part. 104, sub 503 – A/2, prezzo a base d'asta: .....€ **55.250,00**
- Totale lotto 1** .....€ **55.250,00**

§



Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 1 agosto 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Cristina Franchini

### **ALLEGATI**

1. Corrispondenza, avvisi di ricevimento delle raccomandate.
2. Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:
  - Estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e planimetria catastale.
  - Atto di acquisto Notaio Donnini del 30.12.2009 (Rep. 27968, racc. 7966).
  - Ispezioni ipotecarie.
  - Corrispondenza con Amministratore condominiale.
3. Planimetria di rilievo e documentazione fotografica.
4. Tabelle riepilogative dei lotti.
5. Allegati alla stima.