

Geom. Marco T u a

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 6333
Studio Via G. Bezzuoli ,20- 50142 Firenze. tel. 3488922747- email marco.tua@geopec.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
III° Sez.e ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. Dott.a Pompei Patrizia

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 119 / 2023

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

P R I V A C Y

* * * * *

PARTE RICORRENTE (Creditore):

..... per essa (.....)

CONTROPARTE (Esecutato):

.....

UDIENZA giuramento 20.09.2024
data ultima deposito 30.01.2025

Udienza a Rinvio : 08.05.2025

Più Lotti “ Appartamenti lotto 1 e lotto 2 “



RELAZIONE PERITALE

* * * * *

Con provvedimento trasmesso allo scrivente mediante PEC in data 19.09.2024, il Giudice delle Esecuzioni Dott.a Pompei Patrizia 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 G. Bezzuoli 20, 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 20 Settembre 2024 il sottoscritto Geom. Marco Tua accettava l'incarico conferito mediante Pec, 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 ; 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 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 riportati 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. 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 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 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;

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 – evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode lsvog, 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 com. 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'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.

13- 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 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) ;

15- L'esperto dovrà consegnare **insieme 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 20 Settembre 2024 il sottoscritto Geom. Marco Tua accettava l'incarico conferito mediante firma digitale inviato con P.C.T. alla Cancelleria del Tribunale di Firenze III sezione Civile Esecuzioni immobiliari, dopo che altri due Periti avevano rinunciato all'incarico, mantenendo però la stessa data per il deposito.

- In data 20/09/2024 l'Avv.o dello Studio legale, comunicava che La parte Procedente srl aveva ceduto il credito a, con sede in Via, C.F. e p.Iva, quali subentranti creditori nella procedura E.I. 119 / 2023 Assegnata.

- In data 24/09/2024 invio nomina CTU e comunicazione alle parti inizio operazioni peritali, previo coordinamento con il custode nominato ISVEG, con racc. A.R n. 15341346041-9 del 24/09/2024, con allegato il foglio notizie agli indirizzi forniti dall'ufficio cancelleria Trib. Firenze, **l'inizio delle operazioni peritali** sul posto per il 16.10.2024 alle ore 10,00 (*Allegato 2*).

- Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze è stata richiesta la documentazione catastale, estratto copia delle Planimetrie, Visure, estratto di mappa (*Allegati. 1*)

- Alla Conservatoria dei RR.II di Firenze in data 24.09.2024 e **20.01.2025** sono stati verificati gli atti gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione ed estratto le Visure (*Allegato. 3*) ;

- Il 24.09.2024 richiesto all'ufficio Urbanistica del Comune di Londa, ricerca e copie licenze, Condoni e altre pratiche inerenti le unità immobiliari,

- il 16.10.2024 il sopralluogo agli immobili in Via Bucigna snc, comune di Londa, insieme



al custode dell' ISVG M....., non si è potuto effettuare, in quanto non presente l'esecutata o chi per lei. Lasciato avviso di nuovo sopralluogo con la forza pubblica e di mettersi in contatto con il CTU, Allo stesso tempo ci siamo resi conto che il compendio risultava in stato di abbandono da tempo, in quanto invaso e ricoperto da vegetazione che non consentiva un facile accesso (foto 1-2-3-12). L ISVEG ha provveduto poi a ripulire parte del resede circostante il fabbricato per consentire l'accesso successivo. A seguito di Racc.ta del 28.10.24 per accesso forzoso, E' pervenuta dall'Esecutata lettera Racc.ta 12.11.24 di non opposizione all'accesso forzoso facendoci trovare le porte aperte, è stato eseguito sopralluogo il 21.11.2024 alle ore 10,00 alla presenza del Custode A., del Fabbro, la Racc.ta inviata all'esecutata è stata ricevuta, con il custode sono stati effettuati gli adempimenti di rito.

In quella sede è stato eseguito parzialmente il rilievo e misurazioni con Disto Laser dell'unità immobiliare al piano 1° che si presentava con lavori non completati al grezzo e in stato di abbandono (redazione grafica planimetria *Allegato 6*). Il rilievo del Locale seminterrato in accordo con l'incaricato dell'ISVEG visto lo stato esterno, ha proceduto per un accesso limitato visionato la precarietà delle strutture e con lavori iniziati e poi abbandonati, sono state eseguite solo delle foto. 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 dei beni, si è concordato con il Custode di presentare Istanza al G.E. per disposizioni in merito allo stato di degrado del profilo statico e di sicurezza degli accessi futuri al piano seminterrato.

Durante il sopralluogo è stato redatto un verbale di visita, in quello stesso giorno alle ore 11,50 è terminato il sopralluogo presso le unità immobiliari in Via di Bucigna.

Non avendo ricevuto la copia del contratto di acquisto dalla proprietà, è stato richiesto poi copia alla Conservatoria A.E di Firenze (*Allegato 4*)

- Il 21.11.2024 lo steso giorno è stato fatto accesso all'ufficio Archivio Urbanistica del Comune di Londa, visionato Progetti, informazioni per la verifica della documentazione relativa alla conformità urbanistica - edilizia dei beni, è stata ricercata l'Abitabilità.

- Alla Conservatoria dei RR.II di Firenze 21.11.2024 è stata richiesta e ritirata copia Attoi.

- Il 22.11.2024 ISTANZA al G.E. per decisioni in merito sullo stato di pericolo statico e sicurezza del piano seminterrato.

- Il G.E. risponde e Rimette decisione alla parte Procedente, di rispondere entro il 15.01.2025, se rinunciare o altro, non ha risposto in merito.

- Il 09.12.2024 ISTANZA al G.E. per proroga termini deposito perizia. Concessa al 30.01.2025

- Riprese le operazioni peritali,

- Effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali e 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 compravendite OMI di immobili (Comparabili) simili al lotto da valutare.

Il sottoscritto CTU redige la presente perizia in risposta ai vari quesiti posti dal G.E, trattandosi di due Compendi singoli pignorati formeremo due Lotti per facilitare la vendita,



Lotto 1 - Appartamento sub.3 , Piano 1° ;

Lotto 2 - Appartamento sub. 5 , Piano S1 ;

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

Estremi dell'atto di Pignoramento

- **Atto** di pignoramento immobiliare del 18/04/2023 trascritto alla Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia il 08/05/2024 al R.Ge. n°18269e R. Par. n°13519 ; 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 12.05.2023 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 di in nome e per conto di, di -c.f. 0....., notificato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pistoia, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e descritti :

“ il Pieno diritto di proprietà con tutti i diritti annessi, dipendenze ed accessioni sussistenze in capo a , sugli immobili siti in Londa (FI) Loc. Bucigna snc e catastalmente censiti come segue ;

1. Foglio 48 , Part. 42 , sub 3 , cate. A/3 cl.2 Vani 4 ;

1. Foglio 48 , Part. 42 , sub 5 , cate. A/3 cl.2 Vani 5 ;

I suddetti beni censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Londa (FI) sono intestati a:

..... nata a (....) il c.f.
Proprietà 100/100 .

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 l'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato i beni oggetto di pignoramento intestati a nata a (..) il, proprietaria dell'intero, ed identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Londa (FI) secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate,

APPARTAMENTO Lotto 1 :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub	indirizzo	Categ	Class	Consis Vani	Rendita catast.
48	42	3	Località Bucigna n. SNC p. T- 1	A3	2	4	€. 258,23

superficie catastale totale: 74 m² , totale escluse le aree scoperte 66,00 mq.

APPARTAMENTO Lotto 2 :

Foglio	P.IIa	Sub	indirizzo	Categ	Class	Consis Vani	Rendita catast.
48	42	5	Località Bucigna n. SNC p. S1	A3	2	5	€. 322,79

superficie catastale totale: 146 m² , totale escluse le aree scoperte 128,0 mq.

In ordine alla *regolarità catastale* la scrivente riferisce quanto segue: per l'unità immobiliare



Lotto 1) Appartamento al piano primo e resede esclusivo, individuata nel NCEU del Comune di Londa al foglio n. 48 , particella n. 42, sub. n.3 , non sono state riscontrate difformità sostanziali anche se al grezzo, tra la Planimetria in banca dati e quanto visionato, l'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria catastale protocollo del FI 1993/ 048150 attualmente in atti, eccetto alcune differenze grafiche che non incidono sui vani catastali , tuttavia considerato lo stato dell'immobile la planimetria secondo le norme di conservazione catastale, la si può considerare conforme.

Confini : Prop. Stessa ditta, Prop. Condominio, Strada di Bucigna, salvo se altri

Le parti comuni, in specie ingresso e scale trova rappresentazione a partita speciale A ed è graficamente rappresentata nell'Elaborato Planimetrico per la lettura dei subalterni protocollo n. FI0328066 09/12/2011 dalla **p.IIa 42 , sub.6**, (BCNC) Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 – 3 - 4 .

Lotto 2) Appartamento al piano Seminterrato, resede esclusivo con annesso locale di sbratto, individuata nel NCEU del Comune di Londa al foglio n. 48, particella n. 42, sub. n.5 , al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare con esattezza in quanto non era sicuro l'accesso per quanto detto in premessa, comunque la suddivisione dei vani sembra simile, l'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria catastale protocollo del FI 1993/ 048152 attualmente in atti, eccetto alcune differenze grafiche che non incidono sui vani catastali, il Locale di sbratto nel resede non è stato possibile visionare per difficoltà di accesso. Tuttavia considerato lo stato dell'immobile per la presenza del cantiere abbandonato la planimetria secondo le norme di conservazione catastale, si può considerare conforme.

Confini : Prop. Stessa ditta, Prop. Condominio, Strada di Bucigna, salvo se altri.

Si rimanda all'*Allegato n.1* per l'estratto di mappa, la visura, le planimetrie catastali degli immobili.

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 notarile 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.

Proprietà 100/100 in regime di separazione dei beni ;

i precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono come descritto nella Certificazione del Notaio. in allegata alla procedura del 12.05.2023 :

I beni in oggetto " Immobile 1) uso Residenza Appartamento Comune Londa (FI) – catasto Fabbricati Sez- Urbana- Foglio 48, Particella 42, subalterno 3, Natura A3 – Abitazione di tipo economico – consistenza 4 vani – indirizzo Loc. Bucigna n. civico --



Immobile 2) uso Residenza Appartamento Comune Londa (FI) – catasto Fabbricati – sez-
Urbana_ Foglio 48, Particella 42, subalterno 5,- Natura A3 – Abitazione di tipo economico –
consistenza 5 vani – indirizzo Loc. Bucigna n. civico --- “

gli immobili in oggetto sono pervenuti alla signora in piena
proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, per Atto di compravendita
ricevuto dal Notaio di Sesto in data 11/12/....., rep. /
trascritto in data 18/12/..... ai n. 36262 / 23088 . Con tale atto la signora Acquistava il
fabbricato terra-tetto su tre piani allora censito al FG. 48 della particella 42 (comprendente la
particella 41) da potere di nata a il

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità
pregiudizievoli :

e che a tutto il 12/05/2023 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto
sotto indicato:

omissis.....

al ventennio

APPARTAMENTI LOTTO 1 E LOTTO 2

Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio .

Periodo	Proprietario
Dal 11.12.1991 al 08.05.2024, n.a il Per quota 1/1: piena proprietà in regime di separazione beni Atto C / V rogato Not. del rep. /0 Reg.U a Firenze del 18/12/..... RG.

Dal 1991 n.a FI, il
Per quota 1/1 : piena proprietà

*si conferma quanto riportato nel certificato del Not. eseguita presso la conservatoria
RR.II. Di Firenze del 11.05.2023*

4) DESCRIZIONE UBICAZIONE (Zona Ambito Rurale)

4.1) Ubicazione e geografia

Le due unità immobiliari fanno parte di un fabbricato plurifamiliare ubicato nel Comune di
Londa, in zona Rurale “ Montano-collinare “ in località Bucigna piccola frazione immersa in
un ampia zona boscata, ci si arriva dalla frazione di Vierle tramite strada non asfaltata, è
presente una tipologia edilizia rurale residenziale mista di vecchia costruzione e ristrutturata,
nella zona gli immobili risalgono agli anni 20/ 50. Il fabbricato è isolato da altri immobili di tipo
residenziale presenti, prospetta su strada di Bucigna, la zona si caratterizza per la mancanza
di servizi, attività commerciali, farmacie, uffici postali, ecc. a servizio della comunità, non è
servita dai mezzi pubblici.

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato
Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita: R1 Extraurbana resto del Territorio -

CONSISTENZA .

Descrizione Fabbricato -

Trattasi di edificio Plurifamiliare piani terra, primo e piano seminterrato, costituito da 5 U.I,
ubicato in Loc. Bucigna Nuova del Comune di Londa, con affacci su resedi privati, e la “strada
forestale ” di Bucigna,



Il compendio è costruito con struttura portante mista muratura e pietra facciavista, tamponature in laterizio, copertura del fabbricato a padiglione in Legno e marsigliesi, oltre resedi privati, le finestre e portefinestre presentano cornici in pietra. L'immobile è stato oggetto di frazionamento e cambio di destinazione dal 1992, dal rilievo le unità immobiliari visitate si presentano ancora con lavori al grezzo, e come detto in premessa in stato di abbandono, mancanza di impianti, impianto F.B. (foto 1 - 11).

Si fa presente che oltre alle due U.I. visitate, ci sono anche tutte le problematiche relative a quelle lavorazioni non terminate delle parti comuni e impianti comuni a cui sono legate oggettivamente gli appartamenti, come le adduzioni non è stato trovato allaccio acqua, non essendoci la rete idrica comunale forse attingimento avviene da pozzo o sorgente, scarichi acque chiare e scure, finitura pavimenti esterni, infissi esterni, ecc..

LOTTO 1 Appartamento sub. 3.

L'Appartamento situato al piano 1° ed ultimo nel corpo a sinistra delle scale salendo l'edificio, è di complessivi mq. 66,00 circa (sup.Lorda), si presenta al grezzo con lavorazioni da completare, mancano impianti elettrico, riscaldamento, gas, idrico-sanitario, scarichi, sanitari, infissi interni, finiture pavimenti, rivestimenti, diverse pareti da intonacare, composto da vano cucina soggiorno, due camere, Bagno, disimpegno, e resede esclusivo incolto, e' distribuito come indicato nella planimetria - (*Allegato.6*).

Si accede all'unità immobiliare attraverso percorso pedonale comune ai Sub 2-3-4 e scala condominiale (da finire il pavimento) dal nc. 97 di Via Bucigna Nuova. L'appartamento presenta una porta ingresso Blindata (foto 5) con accesso diretto nel vano cucina-sala, le pareti da rifinire, dotato di finestra (foto 6) , da questo si accede al disimpegno su cui si affaccia a dx un vano (camera) con finestra che da su resede privato, proseguendo il corridoio a dx un (Bagno) mancante di tutti gli accessori con finestra (foto 7, 8 , 9), segue nel corridoio l'ultimo vano (camera) con finestra (foto 10,11).

Il resede esclusivo di circa 145,0 mq. (Foto 12) di forma poligonale irregolare, non è stato possibile verificare l'accesso dalla strada di Bucigna in quanto completamente invaso dalla vegetazione per lo stato di abbandono.

Gli infissi interni non ci sono, le finestre sono in Metallo e vetro semplice, stato mediocre, dotati sportelloni in legno carenti di manutenzione.

I servizi di cui non è dotato l'appartamento sono:

Impianto idrico-sanitario non presente tubazioni, collegamenti del condominio, contatore acqua ; Impianto di riscaldamento mancante.

Impianto elettrico presenza di corrugati in parte sottotraccia senza cavi, senza quadro elettrico ,contatore E.E. non individuato.

Giudizio sullo stato di conservazione del bene.

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione dell'unità immobiliare Appartamento si presenta in fase di ristrutturazione al grezzo, e abbandonata da anni.



LOTTO 2 Appartamento sub. 5.

Il rilievo del Locale seminterrato non è stato possibile effettuarlo completamente per verificare con la documentazione Edilizia-catastale, in quanto non sicuro l'accesso sia dal profilo statico, di degrado, di cantiere abbandonato in cui si presentava, sono state eseguite solo delle foto.

L'Appartamento situato al piano Seminterrato è il frutto del frazionamento e cambio di destinazione del 1992, con accesso esclusivo dal resede su Via Bucigna, oltre locale di sbratto, è di complessivi mq. 128,00 catastali (sup.Lorda), si presenta al grezzo con lavorazioni da completare, si evidenzia dalle foto che sono stati rifatti i solai in legno del piano terra, attuali soffitti del piano seminterrato, mancano soletta isolamento pavimento, impianti elettrico, riscaldamento, gas, idrico-sanitario, scarichi, sanitari, infissi interni, finiture pavimenti, rivestimenti, pareti da intonacare, allaccio acqua.

Presenza di lesioni e distacchi locali in alcune murature, come porta ingresso crollo architrave in legno, e tramezzo interno (Foto 1,2,5,9) ripristino della staticità delle stesse.

La composizione dell'U.I. vano cucina, Sala pranzo, disimpegno, camera, Bagno, Ripostigli, al compendio fa parte nell'ampio resede esclusivo completamente invaso da vegetazione spontanea rovi e alberi, un Locale di Sbratto non visionato, distribuito come indicato nella planimetria catastale - (*Allegato.1*).

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 per il Sub. 5, e dalle tavole progettuali acquisite (misure sul posto).

4.3.1- Superficie commerciale del lotto (UNI EN 15733/2011)

con riferimento alla quantificazione delle superficie esterna lorda (**SEL**) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO 1 (Appartamento sub. 3)				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. rilevata L	Indice	Sup. Commerciale(m ²)
Sup. Principale	S1	66,00	1,00	66,0
Sup. resede	SAE	145,00	0,05	8,0
Totale Superficie (m ²)			SEL 74,00	

CONSISTENZA LOTTO 2 (Appartamento sub. 5)				
Metodo di misura	Rilievo da Planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. L	Indice	Sup. Commerciale(m ²)
Sup. Principale	S1	121,00	1,00	121,00
Sup. Loc. Sbratto	SAE	22,00	0,33	7,00
Sup. resede	SAE	383,0	0,047	18,00
Totale Superficie (m ²)			SEL 146,00	



5) DISPONIBILITÀ DEL BENE (Possesso)

I beni **Lotto 1 sub 3** e **Lotto 2 Sub 5**, alla data del sopralluogo 21.11.2024 risultano non abitati, ne contratti di locazioni in essere, attualmente di proprietà
si considerano liberi. (*Allegato 5*)

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

- *Domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni* ; Non presenti .
- *Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att.cc. ; non presenti*
- *Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *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 del Notaio del 1991 nelle dichiarazioni, e quelle limitazioni che si generano con le parti a comune dopo la vendita dei due lotti rispetto alle altre tre u.i, e allaccio Acqua.
- *Vincoli artistici, storici, , alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.....;* vedi destinazione Regolamento Urbanistico vigente.

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

ELENCAZIONI GRAVAMI al 20.01.2025 (Allegato. 3)

Creditori Iscritti e Trascrizioni Pregiudizievoli a

Il sottoscritto geom. Marco Tua fa riferimento a quanto descritto nella certificazione Storico-ipotecaria ventennale depositata nel PCT dal Notaio del 12.05.2023 :

In data 24.09.2024 u.s. sono state eseguite nuove visure ipotecarie presso la C.R.R.I di Firenze sui beni sopra descritti e non sono state rilevate nuove trascrizioni o iscrizioni oltre a quelle già indicate nel certificato ipotecario del 12.05.2023.

TRASCRIZIONI a Favore :

- **Nota** -..... G. C. del 18/12/1991 Reg. Part. 23088 - R.G.36262 a FI

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Cessione Immobili.

Pubblico ufficiale ; Not., Rep. del 11.12.....

..... G.C. acquista da n.a.

Immobili siti in Londa (FI) Fabbricato terratetto Fg.48 p.la 42 (comprendente la part.la 41),
Loc. Bucigna.

ISCRIZIONI Contro : a

- **Nota** del 05.11.2007 Reg. Part. 50556 R.G. n.11793 Firenze

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura credito del 26.10.2007 num. di rep. 22428 /

8770 – Notaio- sede – a favore di credito- sede

.....- C.f. 00.....1 Domicilio ipotecario Milano p.za n. . –

richiedente – contro n.a. il a,

c.f. - Capitale €. - Montante ipotecario €.

– durata 3 anni. (Immobili siti in Londa)

TRASCRIZIONI Contro : a

- **Nota** del 08.05.2023 Reg. Part. 13519 R.G. 18269 Pistoia

ATTO ESECUTIVO - VERBALE di Pignoramento Immobili Rep. 1114 del

a favore di con sede in, gravante su immobili in Londa (FI) .

precetto notificato Pubblico ufficiale ; UNEP TRIB. PISTOIA Rep. 253 del 28.03.2023

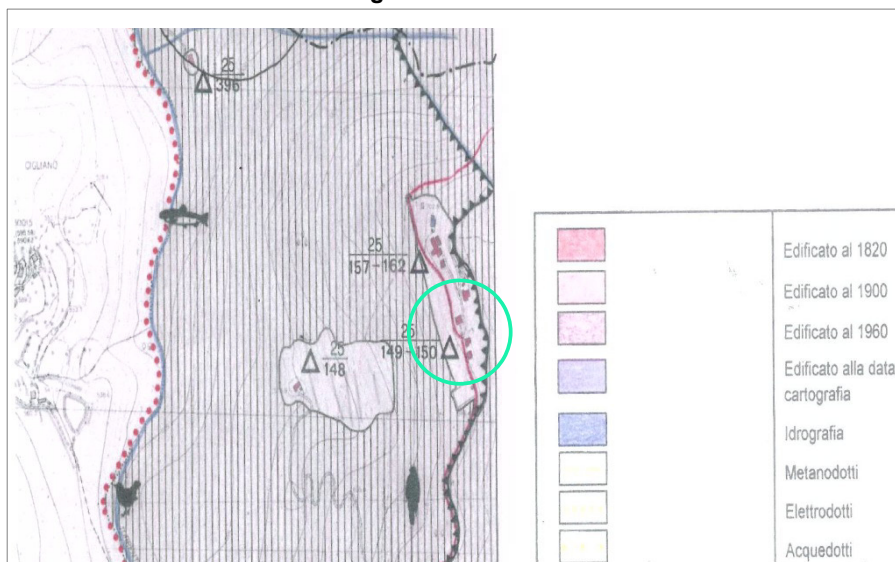


8) IMPORTI DI GESTIONE SPESE CONDOMINIALI .

Trattandosi di immobili ubicati 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 suddiviso in cinque unità immobiliari di un unico proprietario (.....), attualmente non è dotato di riparti millesimali per le aree a comuni.

9) REGOLARITA ' URBANISTICA - EDILIZIA .

Strumento urbanistico comunale. Fig. : Estratto della zona R.U. Comune di Londa



I beni in oggetto ricadono in Zona urbanistica nel R.U.. del D.C.C. del 2005 - Zona E , Siti e Manufatti di rilevanza ambientale – storico culturale, Centri Minori e insediamenti sparsi ; Scheda n. 246 / 1998 - UTOE Londa .

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

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l' Archivio edilizia del Comune di Londa, dall'analisi della documentazione tecnico-amministrativa visionata lo scrivente ha potuto ricostruire in parte la storia e la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, che costituiscono i due Lotti di vendita per la procedura esecutiva in oggetto.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967. e risale a prima del 1927, non è dotato di Abitabilità.

Che successivamente al 1 settembre 1967, il fabbricato si presentava come unica u.i. e che non ha subito modifiche e/o cambiamenti per i quali fosse richiesto Licenze/ o concessioni edilizie o di altre autorizzazione, eccetto che per il Frazionamento e cambio di destinazione in 5 unità immobiliari con Richiesta e rilascio di Permesso a Costruire n. 17/92 del 25.06.1992 , e che successivamente per Completamento Lavori e rifacimento tetto è stata depositata DIA n. 70 del 21.08.2003 prot. 6414 rif , per opere a completamento DIA 64/06 del 21.07.2006 prot. 5974, a Variante.c.o DIA n. 55 del 11.10.2008 prot. 7623 per prolungamento pianerottolo e nuovo accesso al piano terra ; DIA n.04 del 22.01.2011 prot. 562 ampliamento di pianerottolo terrazza per accesso al piano terra, e Variante DIA n. 39 del 26.07.2011 per la realizzazione di Terrazze esterne, il Comune di Londa comunicava con R.A. del 08.08.2011 prot.6373



l'interruzione dei lavori per intervento non ammissibile, la Proprietà presentava Integrazioni prot. 792 del 27.09.2011 a cui poi non è stato fatto seguito comunicazione da parte del Comune, le raccomandate erano ritornate indietro.

Pertanto le due unità immobiliari Appartamento Lotto 1 e Lotto 2 non sono stati oggetto di ulteriori interventi edilizi che avrebbero richiesto, SCIA o CILA o PC.

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.6*.

Le unità immobiliari sono state quindi verificate con gli elaborati progettuali di cui ai sopra elencati titoli edilizi e UTE, risultano alcune differenze :

Lotto 1) – Modeste Traslazioni tramezzi interni del vano Bagno e disimpegno, anche se al grezzo.

- Posizione porta Bagno

Lotto 2)

da verificare in quanto opere da completare.

- Dissesti localizzati strutture.

Allo stato attuale gli atti depositati sono tutti susseguenti non presentando mai la fine lavori, per non completamento, come prevedeva la L.R. 1 del 2005 e la succ. L.R. 64/2014 . confrontandomi con l'ufficio tecnico del Comune di Londa, per completare i lavori si dovrà presentare un Accertamento di conformità o quanto previsto dal DPR 380.01 e s.m.i.

In questo momento in cui viene redatta la perizia si rende difficile definire un percorso di conformità edilizia, in quanto sono state apportate delle modifiche al DPR 380/01 ed ai vari art. con la Legge 105/2024 Salva casa, che definiscono le tipologie di sanatorie art. 36-bis; 34-ter e altri, per i quali non sono stati ancora recepiti dalle Regioni le casistiche calcoli sanzioni e quindi i relativi modelli.

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 deposito 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 operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Gli appartamenti ante 67, non sono dotati di Licenza edilizia e Abitabilità le cui differenze rientrano nella recente modifica Comma 4 art. 34-ter DPR 380/01 con legge 105/2024 Salva casa Le altre opere in difformità riscontrate si potrà fare ricorso all'art. 40 L.47/ 85 , o mediante Accertamento di conformità ; si evidenzia però che a questo si aggiunge il fatto che il Comune di Londa ha in corso di approvazione il nuovo strumento urbanistico (Piano strutturale) che potrebbe limitare di qui a qualche mese quanto detto sopra.



Si quantificano quindi i costi presunti ed indicativi per la eventuale regolarizzazione consistenti in:

- **Lotto 1**) - Redazione Accertamento di conformità € 800,00
 - Diritti di segreteria, spese accessorie e sanzioni presunte € 1.500,00
 - Pratica Abitabilità parziale €. 500,00 diritti segreteria €. 50,0Totale regolarizzazione edilizia € 2.850,00.

- **Lotto 2**) - Redazione SCIA a sanatoria con opere di completamento e statico € 1.500,00
 - Diritti di segreteria, spese accessorie e sanzioni presunte € 1.500,00
 - Pratica Abitabilità parziale €. 600,00 diritti segreteria €. 50,0Totale regolarizzazione edilizia € 3.650,00.

- *Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio Prov. Firenze, per Appartamento **SUB 3** FI 1993/ 048150 , e **SUB. 5** FI 1993/ 048152 .*

Si ritiene tuttavia, attesa la disposizione del comma 2-ter all'art. 34/bis del D.P. R.380/2001 e Legge 105/2024 salva casa che fissa dal 2-6% la tolleranza sulle misure (non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali) .

10) IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PEPP , Convez/ Agevolata.

Gli immobili oggetto di perizia non sono stati realizzati in edilizia convenzionata, pubblica o agevolata, ma da privato.

11) _VALUTAZIONE dei beni pignorati per VALORE DI MERCATO .

11.1. Criteri generali .

La presente perizia estimativa come richiesto dal G.E. ha per scopo principale la ricerca del più probabile “ valore di mercato “ degli immobili posti nell’ambito del Comune di Londa. L’applicazione 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.

Al fine della valutazione immobiliare si è proceduto alla ricerca di atti pubblici relativi a trasferimenti immobiliari, da ASTE Giudiziarie, di beni analoghi per tipologia abitativa e collocazione come richiesto dal quesito.

Trattandosi di fabbricato in stato di abbandono e di ristrutturazione con lavori al grezzo non è stato possibile reperire transazioni riguardanti immobili simili in zona.

E' stato proceduto pertanto ad indagini di mercato mediante la consultazione di annunci in siti specializzati ed all'acquisizione di informazioni sull'andamento dei prezzi richiesti tramite agenti immobiliari operanti in zona comune di Londa.



Di fronte alla carenza di dati direttamente confrontabili, si sono acquisiti nelle indagini sopra dette, i prezzi medi ricavabili sul mercato per immobili simili ma allo stato ristrutturato.

Il dato del Valore di mercato è comparativo e da tale importo si detrae il valore degli oneri per il completamento dello stato dei luoghi (attualmente al grezzo), da cui si decurta con un coefficiente sul valore di mercato (punto 11.1), tale valore si desume tramite i costi puri delle perizie per S.A.L. quando si effettuano la Stima immobili in sviluppo ;

- Lotto 1) Sub. 3

Impianti idrico sanitari - Apparecchi 3,5 % ; Riscaldamento - radiatori, caldaia 2,5 %

Elettrico - accessori, Frutti 2,5 % ; Serramenti- interni 2,8 % , vetri 1,0 %

Rivestimenti -cucina bagni 2,5 % ; Pavimenti 2,5 % ; Allacci 2,5 % = tot. 19,80 %

- Lotto 2) Sub. 5

Impianti idrico sanitari - Apparecchi 3,5 % ; Riscaldamento - radiatori, caldaia 2,5 %

Elettrico - accessori ,Frutti 2,5 % ; Serramenti- interni 2,8 % , vetri 1,0 %

Rivestimenti -cucina bagni 2,5 % ; Pavimenti 2,5 % ; Allacci 2,5 %

Adeguamenti statici locali 3,5 % ; = tot. 23,30 %

Ai fini della stima dei costi di recupero per ricondurre le attuali unità alla loro funzionalità sono stati considerati nelle percentuali dei S.A.L :

· i maggiori costi di cantierizzazione data la particolare collocazione del fabbricato (viabilità di accesso non agevole, necessità di mezzi d'opera di ingombro contenuto, esigenza di allaccio di energia elettrica, idrica);

· lavori di restauro con parziali demolizioni di murature e loro rifacimenti incluse le opere provvisoriale ed i ponteggi;

- le movimentazioni ed il trasporto dei materiali di risulta con il conferimento alle apposite discariche autorizzate;

11.2. - 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 Tecno-Borsa 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

La valutazione del bene avviene con metodo comparativo diretto per valori tipici, basato su una esauriente indagine della realtà del mercato "scarso" nel Comune di Londa, in particolare della zona Estraurbana Montana/collinare resto del Territorio- in cui il bene esecutato è collocato, 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 Londa R1 Estraurbana resto del Territorio .



La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, con riferimento al periodo più recente disponibile (secondo semestre dell'anno 2023) per la tipologia di Unità immobiliari, valori di mercato compresi tra 600 / 900 €/m² 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 = 600+(900-600) x 0,60 = **780,0 €/mq**

Immobili Compravenduti valore dichiarati Nuova banca dati OMI – nel 2023/24 in zona R1 Extraurbana resto territ. : A03 Zona R1 mq.120 € 118.000 (Maggio 2022) €/mq. 983,3 ; A03 Zona R1, mq. 100 € 100.000 (Luglio 2023) €/mq. 961,0 ;

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

U.I. RG. 815/14 , A/3 Cl. 2 Vani 5 , Loc. Fornace Via di castello n.5, P 3° - mq.88,0+ resede ; €. 66.000 €/mq 750,0 stima del 2017 ; *non sono stati trovati in prossimità altre U.I.*

- Attualmente il **mercato immobiliare** ed in particolare l'abitativo del suddetto Comune è caratterizzato da una scarsa domanda, Le agenzie Imm.StudioToscano, Borsino.immobiliare.it trattano tali immobili Appartamenti simili ristrutturati a valori tra 850,00 / 950,00 €/mq.

La presenza di beni simili ha così condotto lo scrivente a determinare il più probabile valore di mercato dei lotti, utilizzando il cosiddetto metodo del confronto (Asking Price), vengono quindi utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato, il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, determinando il valore dal prodotto tra il valore unitario e la superficie SEL espressa in mq. come di seguito.

LOTTO 1) Appartamento sub. 3

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

Per Appartamento Superficie commerciale P. T-1°.

Destinazione	S.U.L mq.
Appartamento + resede	74,00
Sub 3 = mq. 74,0 superficie commerciale totale	

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

- . costruzione realizzata : ante 1940
- . finiture : non presenti
- . fabbricato stato di manutenzione : da completare alcune sue parti.
- . zona ove è ubicato l'immobile : non dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie, mancanza di rete idrica pubblica.
- . impianti : elettrico, riscaldamento , idrico, assenti
- . materiali impiegati : di qualità vetusti.
- . non è dotato di accessori.
- . con giardino, o verde privato.

- Certificazione Energetica APE : non fornita "Classe **G** "
è tenuto dai proprietari, si considera libero.



Coefficienti Qualitativi del valore di macro zona :

Tipologia Edilizia	Edificio Plurifamiliare 2 piani fuori terra	1,00	Traffico	Via silenziosa	1,05
Livello Piano	- Piano primo senza Ascensore	1,00	Accessori	Resede esclusivo	1,02
Esposizione	Su tre lati – strada e resede privato	1,05	Accessi	Strada forestale	0,90
Vetustà	Costru.1927, ristrutturata 1992	0,85	Infissi Esterni	In stato scadente	0,98
Luminosità	Buona	1,05	Finiture	Non presenti	0,00
Manutenzione immobile	Normale 1,0 I stabile da revisionare ultimare parti comuni	0,95			
Coefficiente correttivo totale					0,84

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

mq. Comm.le	O.M.I comparab.	Aste Giudiziarie	Mediatori immobiliari	Valore medio	Coef.	Totale €/mq.
Valore €/mq	961,00	750,00	850,00	853,66	0,84	717,08

Premesso quanto sopra nella zona i prezzi medi praticati per beni simili ristrutturati, variano da un minimo di €/mq 750,0. ad un massimo €/mq 961,0 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 €/mq.717,08 con applicato coeff. Qualitativi, si evidenzia che il valore unitario, è coerente con le caratteristiche del bene in esame in quanto unità immobiliare ubicata in località montana raggiungibile con strada forestale, si ottiene pertanto il seguente valore dell'unità immobiliare :

Appartamento = mq. 74,00 superficie commerciale

Valore Immobile dell'intero = super. Appartamento mq. 74,00 x €. 717,08 = €. 53.063,92

valore dell'intera proprietà = €. 53.063,92

si detraggono gli oneri per il completamento dello stato dei luoghi, il 19,80 % sul valore di mercato (punto 11.1) di €. 53.063,92 = €. 10.506,65

€. 53.063,92 - 10.506,65 = **€. 42.557,26 Valore mercato immobile**

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.

LOTTO 2) Appartamento sub. 5**- Stima per valori tipici U.I**

Per Appartamento - Sup. commerciale P. S1.

Destinazione	S.U.L mq.
Appartamento + Resede e Annesso	146,00
Appartamento = mq. 146,0 superficie commerciale totale	



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

- . costruzione realizzata : ante 1940
- . finiture : non presenti
- . fabbricato stato di manutenzione : da completare alcune sue parti, anche a livello statico.
- . zona ove è ubicato l'immobile : non dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie, mancanza di rete idrica pubblica.
- . impianti, : elettrico, riscaldamento, idrico, assenti
- . materiali impiegati : di qualità vetusti .
- . è dotato di accessori .
- . Accessori : con giardino privato.
- Certificazione Energetica APE : non presente "Classe G " è tenuto dai proprietari, si considera libero.

Coefficienti Qualitativi del valore di macro zona :

Tipologia Edilizia	Edificio Plurifamiliare 2 piani fuori terra	1,00	Traffico	Via silenziosa	1,05
Livello Piano	- Piano seminterrato	0,98	Accessori	Resede esclusivo e annesso	1,05
Esposizione	Su tre lati – e resede privato	1,02	Accessi	Strada forestale	0,90
Vetustà	Costru.1927, ristrutturata 1992	0,85	Infissi Esterni	In stato scadente	0,98
Luminosità	Buona	1,05	Finiture	Non presenti	0,00
Manutenzione immobile	Normale 1,0 I stabile da revisionare adeguamento statico	0,90			
Coefficiente correttivo totale					0,78

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

mq. Comm.le	O.M.I comparab.	Aste Giudiziarie	Mediatori immobiliari	Valore medio	Coef.	Totale €/mq.
Valore €/mq	961,00	750,00	850,00	853,66	0,78	666,51

Premesso quanto sopra nella zona i prezzi medi praticati per beni simili ristrutturati, variano da un minimo di €/mq 750,0. ad un massimo €/mq 961,0 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 €/mq. 666,51 con applicato coeff. Qualitativi, si evidenzia che il valore unitario, è coerente con le caratteristiche del bene in esame in quanto unità immobiliare ubicata in località montana raggiungibile con strada forestale, si ottiene pertanto il seguente valore dell'unità immobiliare :

Appartamento = mq. 146,00 superficie commerciale totale

Valore Immobile dell'intero = super. Appartamento mq.146,00 x €. 666,51= €. 97.311,00

valore dell'intera proprietà = €. 97.311,00_

detratti gli oneri per il completamento dello stato dei luoghi, il 23,30 % sul valore di mercato (punto 11.1) di €. 97.311,00_ = €. 22.673,46

€. 97.311,00 - €. 22.673,46 = **€. 74.637,53 Valore mercato immobile**



La quota di immobili pignorati 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.

12) – PREZZO BASE D'ASTA Adeguamenti e correzioni alla Stima

12.1)

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di adeguamenti e correzioni del prezzo base d'asta.

Trattiamo i due Lotti e avremo i due valori anche se sono nello stesso corpo di fabbrica.

- Lotto 1) Appartamento sub. 3 Valore di mercato €. 42.557,26
- Lotto 2) Appartamento sub. 5 Valore di mercato €. 74.637,53

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei costi da portare in detrazione al valore di mercato per i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate ;

ANALISI DI CONFORMITÀ LOTTO 1 – SUB 3	Conformità
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	
Le unità immobiliari sono ante 1967, Appartamento presenta difformità tra lo stato di fatto rispetto all'ultimo titolo edilizio del 2008. (vedere <i>Allegato grafico n.6</i>) e la Planimetria Catastale FI 1993/ 048150	€. 2.850,0
Stima costi di ripristino non conformità	€.2.850.00

12.2.) Risultati della valutazione

In definitiva 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 1 – sub 3 costituito dall'immobile Appartamento piano 1° il più probabile valore di mercato è pari a €. 42.557,26

U.I LOTTO 1 - Appartamento SUB 3	Valore (€)
Stima Immobile (Lotto 1)	42.557,26
Costi di non conformità	2.850,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (Libero)	€ 39.707,26

Tabella : Riepilogo della valutazione

Data la particolare situazione del mercato delle aste, per gli immobili soggetti alla compravendita all'incanto, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e ciò in relazione all'uso fatto stato di cantiere, si consiglia un coefficiente di abbattimento forfettario nella misura del 5%, valore di mercato, diritto e quote:

PREZZO BASE D'ASTA	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	39.707,26
Abbattimento forfettario del 5%	1.985,36
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	37.721,89

Tabelle : Adeguamenti e correzioni alla stima



- risulta che per il **LOTTO 1 – SUB 3** costituito dall'immobile Appartamento con resede il prezzo a base d'asta pari al **valore corretto ammonta a €. 37.700,0** dicasi (euroTrentasettemilasettecento,00) arrotondato, ritenendo che lo stesso sia il più conveniente per la procedura.

ANALISI DI CONFORMITÀ LOTTO 2 – SUB 5	Conformità
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	
L'unità immobiliare è ante 1967, Appartamento per lo stato di completamento rispetto all'ultimo titolo edilizio del 2008.	€. 3.650,0
Stima costi di ripristino non conformità	€.3.650,0

12.2.) Risultati della valutazione

In definitiva 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 2 – sub 5** costituito dall'immobile Appartamento piano S1° il più probabile valore di mercato è pari a **€. 74.637,53**

U.I LOTTO 2 - Appartamento SUB 5	Valore (€)
Stima Immobile (Lotto 2)	€. 74.637,53
Costi di non conformità urbanistica	3.650,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (Libero)	70.987,53

Tabella : Riepilogo della valutazione

Data la particolare situazione del mercato delle aste, per gli immobili soggetti alla compravendita all'incanto, per l'assenza delle garanzie 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	70.987,53
Abbattimento forfettario del 10%	7.098,75
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	63.888,78

Tabelle : Adeguamenti e correzioni alla stima

- risulta che per il **LOTTO 2 – SUB 5** costituito dall'immobile Appartamento il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta a **€. 63.800,00** dicasi (euro Sessantatremilaottocento,0 arrotondato), ritenendo che lo stesso sia il più conveniente per la procedura.

13) APPETIBILITA' SUL MERCATO, DIVISIBILITÀ compendi

Lotto 1 e 2 Appartamenti, la loro ubicazione, la natura dei beni, la loro non facile raggiungibilità, la carenza di forniture di utenze nonché la non facile attuazione degli interventi di recupero dei fabbricati e gli investimenti richiesti, fanno ritenere che essi siano non pienamente appetibili sul mercato.

Divisibilità dei compendi

Essendo i beni di piena ed intera piena proprietà dell'esecutato, per i compendi pignorati non si pone la necessità della loro divisione in quote.



I lotti formati, peraltro attribuendo ai medesimi porzioni intere e non frazionate, mirano alla loro migliore collocabilità sul mercato da un lato e dall'altro, al contenimento dei costi da porre a carico della procedura.

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

La vendita delle due unità immobiliari con destinazione a Residenza non è soggetta ad I.V.A in quanto i diritti reali sono di proprietà di persona fisica, pervenuto a l'esecutato per Atto di Acquisto ai rogiti Notaio di del Rep. / del 11....., trascritto a Firenze il ai n. / l'eventuale alienazione è soggetta a imposta di registro, con aliquota da stabilire se l'assegnatario acquista come privato, e previsto dal T.U. dell' Agenzia delle entrate al momento della vendita Asta.

14) RIEPILOGO PER L'ORDINANZA DI VENDITA . Più lotti

SCHEDA LOTTO 1 – Appartamento Sub 3 - RG. 119 / 2023

Riferimenti : E' stato pignorato l'intera piena proprietà di Porzione del fabbricato condominiale formato da APPARTAMENTO con resede, Ubicato nel comune di Londa, via di Bucigna snc, avente accesso da detta Via , attraverso Ingresso comune, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano anche in ordine alle norme urbanistiche, così composti :

- **Sub 3, Appartamento** posto al piano 1° salendo scale comuni, composto da vano cucina, camere, Bagno, oltre accessori e resede.

Confini : Prop. Stessa ditta, Prop. Condominio, Strada di Bucigna, salvo se altri
Così come rappresentati nella planimetria allegata.

Rappresentazione Catastale

L'unità immobiliare Appartamento è rappresentata al C.U del Comune di Londa Foglio 48, P.Ila 42 , Sub 3, Loc. Bucigna , Cat. A/3, clas.2; Cons.4 vani, R.c €. 258,23
L'unità immobiliare non risulta abitata dal proprietario, si considera Libero.

*Proposta del valore di mercato dell'intera proprietà **Lotto 1- Sub.3** = €. 42.557,26 (Libero)*

Proposta del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà = €. 37.700,0 dicasi (euro trentasettemilasettecento,00)

Il Valore tiene conto della riduzione dovuta allo stato al grezzo in cui si trova l' Appartamento.

* * * * *

SCHEDA LOTTO 2 – Appartamento Sub 5 - RG. 119 / 2023

Riferimenti : E' stato pignorato l'intera piena proprietà di Porzione del fabbricato condominiale formato da APPARTAMENTO con resede, ripostiglio, Ubicato nel comune di Londa, via di Bucigna snc, avente accesso da detta Via, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano anche in ordine alle norme urbanistiche, così composti :

- **Sub 5 , Appartamento** posto al piano seminterrato, composto da vano cucina, camera, sala, Bagno, pranzo, accessori, resede esclusivo con locale ripostiglio.



Confini : Prop. Stessa ditta, Prop. Condominio, Strada di Bucigna, salvo se altri

Così come rappresentati nella planimetria allegata.

Rappresentazione Catastale

L'unità immobiliare Appartamento è rappresentata al C.U del Comune di Londa

Foglio 48, P.IIIa 42 , Sub 5, Loc. Bucigna , Cat. A/3, clas. 2 ; Cons.5 vani, R.c €. 322,79

L'unità immobiliare non risulta abitata dal proprietario, si considera Libero.

*Proposta del valore di mercato dell'intera proprietà **Lotto 2 – Sub 5** = €. 74.637,00 (Libero)*

Proposta del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà = €63.800,00 dicasi (euro sessantatremilaottocento,00)

Il Valore tiene conto della riduzione dovuta allo stato al grezzo in cui si trova l' Appartamento.

CONCLUSIONI

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 delle unità immobiliari con destinazione Residenziale, sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, sono stati determinati 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, 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 Dicembre 2024, 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 rende necessario, la scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 23 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.

La presente relazione viene depositata oltre gli allegati, in via telematica a mezzo piattaforma PCT una copia integrale ed una copia epurata dei dati sensibili, si indica che il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare copia delle documentazioni depositate tramite posta elettronica / racc.ta ai creditori precedenti e parti intervenute.

Altro non ho da riferire.

Firenze, li 24/01/2025

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: Planimetrie, Estratto di mappa , visure catastali, Lotto 1 – Lotto 2

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

Allegato n.3: Note di trascrizioni RR.I Di Firenze del 24.09.2024 e 21.01.2025

Allegato n.4: Atto di provenienza dei beni

Allegato n.5: Certificato di residenza

Allegato n.6: Rilievo Piante U.I Appartamento

Allegato fotografico n. 7

- **SCHEDA RIEPILOGATIVA PER CANCELLERIA**

- Relazione Epurata Privacy + Visure,piante, privacy + Foto

