

Tribunale di Firenze

Terza Sezione Civile

Perizia dell'Esperto Geom. Bardini Andrea, Esecuzione Immobiliare n°512/2019 promossa da:

–

contro

–

Incarico

In data 04/02/2020 il Geom. Bardini Andrea, con studio in P.azza della Vittoria n°33 Empoli (FI) 50053 Albo C.T.U. Tribunale di Firenze n°9168 dal 29/06/2010 Email:andre.bardini1@virgilio.it PEC: andrea.bardini@geopec.it, veniva nominato Esperto e in data 07/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO (incarico nuovo successivo a d.l. 83\15)

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore precedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora



del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode;

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già

ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Pone all'esperto il seguente quesito:

Provveda:

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 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 è già in atti, 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, sotto riportata tra gli allegati;
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. 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;
7. 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) 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. 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; anche dati nazionali etc.



11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e; -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta; -fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); -gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
15. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.
16. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.



B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode; designa.

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode1.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\interventuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.



Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE 1:** Appartamento ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano 1
- **BENE 2:** Appartamento ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano 1
- **BENE 3:** Appartamento ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano 2
- **BENE 4:** Laboratorio ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano T
- **BENE 5:** Locale di deposito ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano T
- **BENE 6:** Locale di deposito ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano T

Descrizione

BENE N°1 Appartamento ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano 1

Porzione di fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto, inserita all'interno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra.

L'appartamento, posto al piano primo, è raggiungibile mediante vano scala a comune ed è così diviso: due camere, un ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, sala da pranzo, due terrazze raggiungibili, una sia dalla sala da pranzo che dalla camera, l'altra dal soggiorno, una affaccia su Via G. Mazzini e l'altra sul resede tergaie.

Titolarità

Dati catastali

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi					Dati classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consis.	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graf.
	30	107	507		A/2	4	6,5 vani	122 mq	604,25€	1	



Consistenza

Destinazione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	1
Terrazze			0,3	18,60 mq	/	1
Totale superficie convenzionale				145,60 mq		

Cronistoria dati catastali

Perido	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1998 fino al 07/11/2000		Foglio 30, particella 107, sub.507 Cat. F/4
Dal 07/11/2000 fino al 15/03/2011		Foglio 30, particella 107, sub.507 Cat. A/2, classe 4, consistenza, 6,5 Rendita € 604,25
Dal 15/03/2011 fino al 28/02/2015		Foglio 30, particella 107, sub.507 Cat. A/2, classe 4, consistenza, 6,5 Rendita € 604,25 Sup. Catastale 143 mq: escluse aree scoperte:140 mq
Dal 28/02/2015 fino al 14/10/2019		Foglio 30, particella 107, sub.507 Cat. A/2, classe 4, consistenza, 6,5 Rendita € 604,25 Sup. Catastale 143 mq: escluse aree scoperte:140 mq

Provenienza

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di Compravendita del 05/06/2000 redatto dal Notaio Bartoletti Stella con sede a Certaldo (FI) con repertorio n° 15577 trascrizione n° 2918.1/2000 reparto PI di Volterra – Pratica n° 521550.



Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia protocollo 6729 del 19 Dicembre 1967; modificato con la Licenza Edilizia n°3/75 del 10/02/1975, con la Licenza Edilizia n°173/76 protocollata il 18/11/1976 e con Licenza Edilizia n°174/78 protocollata il 24/12/1977; Concessione edilizia in sanatoria n°910-913 del 18/11/1998 (pratica edilizia in sanatoria 549 del 1986).

Giudizio di stima

Premesso tutto quanto esposto sopra, il valore dell'abitazione viene espresso secondo il criterio del “prezzo” che, dalle risultanze di mercato su quanto ad oggi attualmente compravenduto ed in vendita, si concretizza in circa 1.000,00 €/mq

Valori OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1500
Abitazione di tipo economico	Normale	650	950
Box auto	Normale	600	900
Ville e villini	Normale	1250	1850

Valori Borsino immobiliare

Tipologia	Fascia	Valore di mercato €/mq		
		Min	Medio	max
Abitazioni civili	Prima	1266	1590	1915
Abitazioni civili	Media	1070	1346	1622
Abitazioni civili	Seconda	939	1147	1354
Ville e villini		1464	1874	2285



Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
BENE N°1 Appartamento Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	145,60 mq	1.050,00 €/mq	€ 152.880,00	100,00%	€ 152.880,00
Valore di stima					€ 152.880,00

BENE N°2 Appartamento ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano 1

Porzione di fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto, inserita all'interno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra.

L'appartamento, posto al piano primo, è raggiungibile mediante vano scala a comune ed è così diviso: due camere, un ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, sala da pranzo, due terrazze raggiungibili, una sia dalla sala da pranzo che dalla camera, l'altra dal soggiorno, una affaccia su Via G. Mazzini e l'altra sul resede tergaie.

Titolarità

Dati catastali

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi					Dati classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consis.	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graf.
	30	107	512		A/2	4	6,5 vani	168 mq	604,25€	1	



Consistenza

Destinazione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,48 mq	125,35 mq	1	125,35 mq	3,00 m	1
Terrazze	198,89	210,45	0,3	63,13 mq	/	1
Totale superficie convenzionale				188,48 mq		

Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.512 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5, Rendita € 604,25
Dal 05/12/2006 fino al 09/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.512 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5, Rendita € 604,25
Dal 05/12/2006 fino al 09/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.512 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5, Rendita € 604,25
Dal 05/12/2006 fino al 22/08/2008		Foglio 30, particella 107, sub.512 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5, Rendita € 604,25
Dal 22/08/2008 fino al 25/05/2011		Foglio 30, particella 107, sub.512 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5, Rendita € 604,25
Dal 25/05/2011 fino al 09/11/2015		Foglio 30, particella 107, sub.507 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5, Rendita € 604,25 Sup. Catastale 168 mq: escluse aree scoperte: 126 mq

Provenienza

L'immobile è passato a gli attuali proprietari secondo i seguenti atti:

- Compravendita del 05/06/2000 redatto dal Notaio Bartoletti Stella con sede a Certaldo (FI) con repertorio n° 15577 trascrizione n° 2918.1/2000 reparto PI di Volterra – Pratica n° 521550
- Compravendita del 05/06/2000 redatto dal Notaio Bartoletti Stella con sede a Certaldo (FI) con repertorio n° 23884 trascrizione n° 90.1/2007 reparto PI di Volterra.
- Compravendita del 24/05/2011 redatto dal Notaio Bartoletti Stella Sede a Certaldo (FI) Repertorio n°28470 trascrizione n°2716.2/2011 reparto PI di Volterra.



Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia protocollo 6729 del 19 Dicembre 1967; modificato con la Licenza Edilizia n°3/75 del 10/02/1975, con la Licenza Edilizia n°173/76 protocollata il 18/11/1976 e con Licenza Edilizia n°174/78 protocollata il 24/12/1977; Concessione edilizia in sanatoria n°910-913 del 18/11/1998 (pratica edilizia in sanatoria 549 del 1986).

Giudizio di stima

Premesso tutto quanto esposto sopra, il valore dell'abitazione viene espresso secondo il criterio del "prezzo" che, dalle risultanze di mercato su quanto ad oggi attualmente compravenduto ed in vendita, si concretizza in circa 1.050,00 €/mq.

Valori OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1500
Abitazione di tipo economico	Normale	650	950

Valori Borsino Immobiliare

Tipologia	Fascia	Valore di mercato €/mq		
		Min	Medio	max
Abitazioni civili	Prima	1266	1590	1915
Abitazioni civili	Media	1070	1346	1622
Abitazioni civili	Seconda	939	1147	1354
Ville e villini		1464	1874	2285



Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
BENE N°2 Appartamento Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	188,48 mq	1.050,00€/mq	€ 197.904,00	100,00%	€ 197.904,00
Valore di stima					€ 197.904,00

BENE N°3 Appartamento ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano 2

Porzione di fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto, inserita all'interno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra.

L'appartamento, posto al piano secondo, è raggiungibile mediante vano scala a comune ed è così diviso: due camere, un ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, sala da pranzo, due terrazze raggiungibili, una sia dalla sala da pranzo che dalla camera, l'altra dal soggiorno, una affaccia su Via G. Mazzini e l'altra sul resede tergale.

E' attualmente in essere un contratto di locazione stipulato e registrato antecedente alla data del pignoramento.

Titolarità

Dati catastali

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi					Dati classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consis.	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graf.
	30	107	509		A/2	4	6 vani	122 mq	€ 557,22	2	

Consistenza

Destinazione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,48 mq	125,47 mq	1	125,47 mq	3,00 m	2
Terrazze	16,08 mq	17,00 mq	0,3	5,10 mq	/	2
Totale superficie convenzionale				130,57 mq		



Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1998		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. F/4,
Dal 09/12/1998 fino al 09/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 Rendita € 557,77 L.1.080.000
Dal 05/12/2006 fino al 09/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 Rendita € 557,77 L.1.080.000
Dal 05/12/2006 fino al 22/08/2008		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 Rendita € 557,77 L.1.080.000
Dal 22/08/2008 fino al 15/03/2011		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 Rendita € 557,77 L.1.080.000
Dal 15/03/2011 fino al 24/05/2011		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 Rendita € 557,77
Dal 24/05/2011 fino al 28/02/2015		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 Rendita € 557,77
Dal 28/02/2015 fino al 09/11/2015		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 Rendita € 557,77 Sup. Catastale 122 mq: escluse aree scoperte:120 mq
Dal 09/11/2015 fino al 02/08/2019		Foglio 30, particella 107, sub.509 Cat. A/2, classe 4, consistenza 6 Rendita € 557,77 Sup. Catastale 122 mq: escluse aree scoperte:120 mq



Provenienza

L'immobile è stato acquistato tramite atto di Compravendita del 05/06/2000 redatto dal Notaio Bartoletti Stella con sede a Certaldo (FI) con repertorio n° 23884 trascrizione n° 90.1/2007 reparto PI di Volterra.

Successivamente è passato agli attuali proprietari tramite atto di Compravendita del 24/05/2011 redatto dal Notaio Bartoletti Stella Sede a Certaldo (FI) Repertorio n°28470 trascritto al n°2716.2/2011 reparto PI di Volterra.

Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato edificato la Licenza Edilizia n°3/75 del 10/02/1975, con la Licenza Edilizia n°173/76 protocollata il 18/11/1976 e con Licenza Edilizia n°174/78 protocollata il 24/12/1977; Concessione edilizia in sanatoria n°910-913 del 18/11/1998 (pratica edilizia in sanatoria 549 del 1986).

L'immobile ricade all'interno dell'UTOE 6 "Badia a Cerreto" e nella zona "Br 3 residenziale di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile è urbanisticamente difforme dalla Licenza Edilizia presente in Comune in quanto la distribuzione interna dei tramezzi non corrisponde a quella depositata.

Il perimetro esterno dell'immobile risulta conforme così come la parte strutturale pertanto per sanare urbanisticamente quanto sopra descritto è sufficiente presentare una SCIA per attestazione di conformità che darà origine ad un sanzione di circa 1000 € oltre i diritti di segreteria per la presentazione e l'onorario per il tecnico redattore.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

Giudizio di stima

Premesso tutto quanto esposto sopra, il valore dell'abitazione viene espresso secondo il criterio del "prezzo" che, dalle risultanze di mercato su quanto ad oggi attualmente compravenduto ed in vendita, si concretizza in circa 1.050,00 €/mq.



Valori OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1500
Abitazione di tipo economico	Normale	650	950
Box auto	Normale	600	900
Ville e villini	Normale	1250	1850

Valori Borsino Immobiliare

Tipologia	Fascia	Valore di mercato €/mq		
		Min	Medio	max
Abitazioni civili	Prima	1266	1590	1915
Abitazioni civili	Media	1070	1346	1622
Abitazioni civili	Seconda	939	1147	1354
Ville e villini		1464	1874	2285

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
BENE N°3 Appartamento Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	130,57 mq	1.050,00€/mq	€ 137.098,50	100,00%	€ 137.098,50
Valore di stima					€ 137.098,50

BENE N°4 Laboratorio ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano Terra

Porzione di fabbricato ad uso Laboratorio posto nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto, inserita all'interno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra.

Il Laboratorio è posto al piano terra raggiungibile attraverso il resede condominiali da più ingressi ed è così formato: due uffici, servizi composti da tre bagni e tre antibagni, quattro ampi ambienti per uso laboratorio, e un ampio deposito merci il tutto in uno stato di sufficiente manutenzione.



Titolarità

Dati catastali

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi					Dati classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consis.	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graf.
	30	107	505		C/3	4	416 mq	139 mq	1697,28 €	T	

Consistenza

Destinazione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	421,63 mq	481,41 mq	1	481,41 mq	3,55 m	T
Totale superficie convenzionale				481,41 mq		

Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1998 al 05/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.505 Cat. F/4
Dal 05/12/2006 fino al 09/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.505 Cat. C/3, classe 4, consistenza 416 mq Rendita € 1.697,28 L.3.286,400
Dal 05/12/2006 fino al 09/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.505 Cat. C/3, classe 4, consistenza 416 mq
Dal 05/12/2006 fino al 22/08/2008		Foglio 30, particella 107, sub.505 Cat. C/3, classe 4, consistenza 416 mq Rendita € 1.697,28
Dal 22/08/2008 fino al 24/05/2011		Foglio 30, particella 107, sub.505 Cat. C/3, classe 4, consistenza 416 mq Rendita € 1.697,28
Dal 24/05/2011 fino al 04/10/2019		Foglio 30, particella 107, sub.505 Cat. C/3, classe 4, consistenza 416 mq, Sup. Catastale 139 mq Rendita € € 1.697,28



Provenienza

L'immobile è stato acquistato tramite atto di Compravendita del 09/12/2006 redatto dal Notaio Bartoletti Stella con sede a Certaldo (FI) con repertorio n° 23884 trascrizione n° 90.1/2007 reparto PI di Volterra.

Successivamente è passato ai signori e per ricongiungimento di Usufrutto per causa di morte del signor del 22/08/2008 Voltura n°4160.1/2010.

Infine, è passato agli attuali proprietari tramite atto di Compravendita del 24/05/2011 redatto dal Notaio Bartoletti Stella Sede a Certaldo (FI) Repertorio n°28470.

Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia protocollo 6729 del 19 Dicembre 1967; modificato con la Licenza Edilizia n°3/75 del 10/02/1975, con la Licenza Edilizia n°173/76 protocollata il 18/11/1976 e con Licenza Edilizia n°174/78 protocollata il 24/12/1977; Concessione edilizia in sanatoria n°910-913 del 18/11/1998 (pratica edilizia in sanatoria 549 del 1986).

L'immobile ricade all'interno dell'UTOE 6 "Badia a Cerreto" e nella zona "Br 3 residenziale di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile è urbanisticamente difforme dalla Licenza Edilizia presente in Comune in quanto è stato creato un ripostiglio all'interno del laboratorio centrale dell'immobile ed è stata edificata una parete in cartongesso all'interno del deposito.

Il perimetro esterno dell'immobile risulta conforme così come la parte strutturale pertanto per sanare urbanisticamente quanto sopra descritto è sufficiente presentare una SCIA per attestazione di conformità che darà origine ad un sanzione di circa 1000 € oltre i diritti di segreteria per la presentazione e l'onorario per il tecnico redattore.

La planimetria catastale risulta difforme allo stato dei luoghi



Giudizio di stima

Premesso tutto quanto esposto sopra, il valore dell'abitazione viene espresso secondo il criterio del “prezzo” che, dalle risultanze di mercato su quanto ad oggi attualmente compravenduto ed in vendita, si concretizza in circa 406,00 € / mq

Valori Borsino Immobiliare

Tipologia	Valore	Valore di mercato €/mq
Laboratorio	Minimo	€ 250,00
Laboratorio	Medio	€ 394,00
Laboratorio	Massimo	€ 530,00

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
BENE N°4 Laboratorio Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	481,41 mq	380,00€/mq	€ 182.935,80	100,00%	€ 182.935,80
Valore di stima					€ 182.935,80

BENE N°5 Locale di deposito ubicato a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano Terra

Porzione di fabbricato ad uso locale di deposito posto nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto. Il locale di deposito è posto al piano terra è così formato: una centrale termica, ingresso, due depositi e un ripostiglio.



Titolarità

Dati catastali

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi					Dati classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consis.	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graf.
	30	107	506		C/2	4	38 mq	39 mq	€ 76,54	T	

Consistenza

Destinazione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	45,75 mq	58,32 mq	1	58,32 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale				58,32 mq		

Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1998 al 09/12/2006		Foglio 30, particella 107, sub.506 Cat. F/4



<p>Dal 09/12/2006 fino al 22/08/2008</p>		<p>Foglio 30, particella 107, sub.506 Cat. C/2, classe 4, consistenza 38 mq, Sup. Catastale 39 mq Rendita € € 76,54</p>
<p>Dal 22/08/2008 fino al 24/05/2011</p>		<p>Foglio 30, particella 107, sub.506 Cat. C/2, classe 4, consistenza 38 mq, Sup. Catastale 39 mq Rendita € € 76,54</p>
<p>Dal 24/05/2011 fino ad oggi</p>		<p>Foglio 30, particella 107, sub.506 Cat. C/2, classe 4, consistenza 38 mq, Sup. Catastale 39 mq Rendita € € 76,54</p>

Provenienza

L'immobile è stato acquistato tramite atto di Compravendita del 05/06/2000 redatto dal Notaio Bartoletti Stella con sede a Certaldo (FI) con repertorio n° 15577 trascrizione n° 2918.1/2000 reparto PI di Volterra – Pratica n° 521550 in atti dal 12/09/2000.

Successivamente è passato ai signori tramite Voltura d'ufficio del 09/12/2006 redatto dal Notaio Bartoletti con sede a Certaldo (FI) Repertorio n° 23884. Successivamente è passato ai signori per ricongiungimento di Usufrutto per causa di morte del del 22/08/2008 Voltura n°4160.1/2010.

Infine, è passato agli attuali proprietari tramite atto di Compravendita del 24/05/2011 redatto dal Notaio Bartoletti Stella Sede a Certaldo (FI) Repertorio n°28470.



Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia protocollo 6729 del 19 Dicembre 1967; modificato con la Licenza Edilizia n°3/75 del 10/02/1975, con la Licenza Edilizia n°173/76 protocollata il 18/11/1976 e con Licenza Edilizia n°174/78 protocollata il 24/12/1977; Concessione edilizia in sanatoria n°910-913 del 18/11/1998 (pratica edilizia in sanatoria 549 del 1986).

L'immobile ricade all'interno dell'UTOE 6 "Badia a Cerreto" e nella zona "Br 3 residenziale di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile è urbanisticamente difforme dalla Licenza Edilizia presente in Comune in quanto in locale cantina è stato suddiviso in due ambienti attraverso l'edificazione di una parete interna realizzata in mattoni forati.

Il perimetro esterno dell'immobile risulta conforme così come la parte strutturale pertanto per sanare urbanisticamente quanto sopra descritto è sufficiente presentare una SCIA per attestazione di conformità che darà origine ad un sanzione di circa 1000 € oltre i diritti di segreteria per la presentazione e l'onorario per il tecnico redattore.

La planimetria catastale risulta difforme allo stato dei luoghi

Giudizio di stima

Premesso tutto quanto esposto sopra, il valore del magazzino viene espresso secondo il criterio del "prezzo" che, dalle risultanze di mercato su quanto ad oggi attualmente compravenduto ed in vendita, si concretizza in circa 300,00 €/mq

Valori Borsino Immobiliare

Tipologia	Valore	Valore di mercato €/mq
Magazzino	Minimo	€ 242,00
Magazzino	Medio	€ 370,00
Magazzino	Massimo	€ 499,00



Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
BENE N°5 Magazzino Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	58,32 mq	300,00 €/mq	€ 17.496,00	100,00%	€ 17496,00
Valore di stima					€ 17.496,00

BENE N°6 Magazzini e locali deposito ubicati a Gambassi Terme (FI) – Via G.Mazzini n°39, piano terra

Porzione di fabbricato ad uso magazzino posto nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto. I locali sono posti al piano terra consistono in quattro depositi e tre ripostigli.

I locali sono in pessimo stato di manutenzione e realizzati con materiale di recupero, alcune parti non sono praticabili.

Titolarità

Dati catastali

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi					Dati classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consis.	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graf.
	30	107	504		C/2	3	84 mq	91 mq	138,82€	T	



Consistenza

Destinazione	Sup. netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	82,71 mq	89,15 mq	1	89,15 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale				89,15 mq		

Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1998 al 05/06/2000		Foglio 30, particella 107, sub.504 Cat. F/4
Dal 05/06/2000 fino al 15/03/2011		Foglio 30, particella 107, sub.504 Cat. C/2, classe 3, consistenza 84 mq Rendita € 138,82 L.268.800
Dal 05/03/2011 fino al 28/02/2015		Foglio 30, particella 107, sub.504 Cat. C/2, classe 3, consistenza 84 mq Sup. Catastale 134 mq Rendita € 138,82
Dal 28/02/2015 fino al 14/10/2019		Foglio 30, particella 107, sub.504 Cat. C/2, classe 3, consistenza 84 mq Sup. Catastale 91 mq Rendita € 138,82

Provenienza

L'immobile è passato all'attuale proprietario tramite atto di Compravendita del 05/06/2000 redatto dal Notaio Bartoletti Stella con sede a Certaldo (FI) con repertorio n° 15577 trascrizione n° 2918.1/2000 reparto PI di Volterra.



Regolarità Urbanistica

Concessione edilizia in sanatoria n°910-913 del 18/11/1998 (pratica edilizia in sanatoria 549 del 1986).

L'immobile ricade all'interno dell'UTOE 6 "Badia a Cerreto" e nella zona "Br 3 residenziale di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Oltre ai locali regolarmente accatastati e condonati ci sono alcune strutture estremamente fatiscenti e non dichiarate ed allo stato attuale di manutenzione risultano non utilizzabili e difficilmente risanabili.

Giudizio di stima

Premesso tutto quanto esposto sopra, il valore dei depositi viene espresso secondo il criterio del "prezzo" che, dalle risultanze di mercato su quanto ad oggi attualmente compravenduto ed in vendita, e dallo stato di fatiscenza in cui si trovano si concretizza in circa 150,00 €/mq

Valori borsino immobiliare

Tipologia	Valore	Valore di mercato €/mq
Magazzino	Minimo	€ 242,00
Magazzino	Medio	€ 370,00
Magazzino	Massimo	€ 499,00

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
BENE N°6 Magazzino Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	89,15 mq	150,00 €/mq	€ 13.372,00	100,00%	€ 13.372,00
Valore di stima					€ 13.372,50



Valore complessivo

Identificativo corpo	Sup.convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale	Base d'asta
BENE N°1 Appartamento Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	145,6	€ 1.050,00	€ 152.880,00	100,00%	€ 152.880,00	€ 137.592,00
BENE N°2 Appartamento Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	188,48	€ 1.050,00	€ 197.904,00	100,00%	€ 197.904,00	€ 178.113,60
BENE N°3 Appartamento Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	130,57	€ 1.050,00	€ 137.098,50	100,00%	€ 137.098,50	€ 123.388,65
BENE N°4 Laboratorio Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	481,41	€ 380,00	€ 182.935,80	100,00%	€ 182.935,80	€ 164642,22
BENE N°5 Locale di deposito Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	58,32	€ 300,00€	€ 17.496,00	100,00%	€ 17.496,00	€ 15.746,40
BENE N°6 Locale di deposito Gambassi Terme (FI) Via G.Mazzini n°39	89,15	€ 150,00	€ 13.372,50	100,00%	€ 13.372,50	€ 12.035,25
Valore totale di stima					€ 714.203,46	
Valore base d'asta scontato del 10%						€ 631518,12
I singoli subalterni risultano non divisibili						

Empoli, li 10/07/2023

Il tecnico

Andrea Bardini

