

Esecuzione Immobiliare n. 432/2017, riunita all'El 589/18 e all'El 164/17

Giudice Delegato: Dott.ssa Pasqualina Principale

Cespite in Località Marcialla

Comune di Certaldo – FI.

SCHEMA LOTTO 4: Villa Luisa.

Bene O: Appartamento 202 oltre parti a comune.

UBICAZIONE: PT dx	
CATASTO: Fg. 36, Part. 71, sub 301	
SUPERFICIE COMM.:	97,29 mq
STIMA:	€ 238.400,00
PREZZO BASE D'ASTA:	€ 210.000,00



1. IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità;

A seguito delle considerazioni e dei dati riferiti nella Parte Generale della presente perizia in sintesi i beni sono così identificati:

Tabella n.4.1 – N.C.E.U. Comune Censuario di **Certaldo** (Codice C540) – Provincia di Firenze - Catasto Fabbricati.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
36	71	301	-	-	A/2	2	3 vani	Tot. 73mq Tot. escluse aree scoperte**: 72mq	E.232,41

Indirizzo: Località Marcialla, piano T;

I confini catastali dell'immobile in senso orario sono: resede a comune e parti comuni, salvo se altri. La planimetria catastale depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione di due tramezzi in cartongesso di altezza inferiore al soffitto ubicati nell'angolo cottura che potrebbero alterare la consistenza dell'immobile. Per quanto sopra esposto, la c.t.u. a seguito riferisce che il bene **non corrisponde catastalmente**. Per la regolarizzazione occorrerebbe presentare la planimetria catastale aggiornata tramite un Docfa oppure smontare i tramezzi suddetti.

Vedi: All.1. Documentazione catastale: estratti di mappa, certificazioni, planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di villa Luisa situata in via Tavolese n.227, località Marcialla comune di Certaldo – FI.

Posta in un prestigioso contesto collinare, offre un panorama spettacolare della Val d'Elsa. Immersa nella quiete della campagna toscana e, allo stesso tempo la sua centralità rispetto alle città d'arte e luoghi d'interesse turistico quali Firenze, Siena, Lucca, S. Gimignano, Volterra, ecc. Accessibilità: Si arriva facilmente sia dal raccordo con l'A1 Firenze – Siena, sia dalla superstrada Fi-Pi-Li uscita Ginestra Fiorentina.

Nel dettaglio trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distribuito sul piano terreno di villa Luisa sul lato destro dell'ingresso principale della villa.

Nel dettaglio l'unità immobiliare ad uso civile abitazione è costituita dai seguenti locali: ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, camera, bagno completo e ripostiglio.

Si accede direttamente dall'ingresso principale della villa, inoltre ha una porta finestra che affaccia al resede condominiale e giardino che funge anche da ingresso secondario.

I locali sono areati ed illuminati direttamente dalle finestre e porta finestra; le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con tempere fine di colori chiari, il soffitto è a volte di cotto così come il pavimento. Nel soggiorno-pranzo è presente anche una antica cucina a legna in muratura. Il bagno ha parte delle pareti rivestite per un'altezza di circa mt. 2,00 con piastrelle in monocottura e il resto sono finite con intonaco di tipo civile, il soffitto intonacato ed il pavimento piastrellato, il locale è dotato di doccia, lavabo, w.c. e bidet.

L'unità immobiliare è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posizionata nel angolo cottura e termosifoni di ghisa, d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto antenna centralizzato e rilevatori di funi. L'aria condizionata è data dalla presenza di uno split in camera.

Non sono emerse Certificazioni degli impianti.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre e le porte finestre sono dotate di persiane in legno, nel complesso l'unità immobiliare è in ottimo stato di manutenzione.

Fanno parte del bene in oggetto gli accessori e pertinenze come per Legge e/o per destinazione, servitù attive esistenti e passive apparenti e non apparenti, ivi comprese le parti condominiali pro quota ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, come riferito nella parte generale della perizia.

Tabella n. 4.2 - Superfici Calpestabile e Commerciale						
N.	Descrizione	Sup Calp	Sup Calp	Sup Lorda	Ragg.	Sup Comm.
		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>		<i>mq</i>
L107	Ingresso	1,33				
L108	Bagno	4,72				
L109	Soggiorno-pranzo	23,16				
L110	Camera	23,51				
L111	Ripostiglio	1,45				
Tot. Sup. Calp.		54,17				
	Sup. Lorda			75,19	100%	75,19
	Sup. q.p. parti a comune			22,10	100%	22,10
Tot. Sup. Commerciale						97,29

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibile farse squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Dal confronto tra lo stato di progetto dell'ultimo atto assentito e lo stato di fatto rilevato dai sopralluoghi effettuati tra marzo e settembre 2019 il lotto in oggetto risulta corrispondersi ad eccezione di due tramezzi che racchiudono l'angolo cottura ad altezza inferiore al soffitto, quindi, la c.t.u. a seguito riferisce che l'unità immobiliare **non corrisponde urbanisticamente.**

È da premettere in linea generale che, l'ufficio tecnico comunale non si esprime in via preventiva in merito all'eventuali difformità degli immobili e quindi non è possibile stimare alcun costo per eventuale sanatoria.

Relativamente alla difformità interna riscontrata occorrerebbe la presentazione di una CILA Tardiva ai sensi dell'art. 136 della LR 65/14 oppure eliminare detti tramezzi.

Per il conseguimento del titolo il costo complessivo delle n.2 pratiche compresi bolli, diritti, sanzione ed onorari professionali forfettariamente si può stimare ai fini della presente perizia in **Euro 3.000,00 circa.**

L'Attestato di Prestazione Energetica non risulta, motivo per il quale si pone a carico dell'acquirente dotare l'immobile di tale attestato.

Dalle informazioni riportate dalla proprietà emerge che non risulta alcun regolamento condominiale e conseguentemente non risultano i millesimi dell'appartamento quindi si pone a carico degli acquirenti la nomina di un amministratore condominiale.

Vedi: All.4.2. Rilievo fotografico;

All.4.3. Elaborato grafico: Pianta quotata e calcolo delle superfici dei locali.

3. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO;

Da quanto accennato nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI e nella presente Scheda si riscontra:

Valore di Stima:

Il valore unitario medio risulta di € 2.450,00/mq (considerando la superficie lorda) da applicare;
Inoltre la superficie convenzionale o commerciale, (determinata ai sensi del DPR del 23/03/98 n.138) con la quota parte a comune è di: 97,29 mq.

Quindi si tiene:

$$€ 2.450,00/mq \times 97,29 \text{ mq} = \text{Euro } 238.360,50$$

Arrotondando:

Valore di Stima Lotto 4	Euro 238.400,00
--------------------------------	------------------------

4. PREZZO BASE D'ASTA;

Partendo dal valore di stima dell'appartamento di € 238.400,00 e decurtando la spesa occorrente per regolarizzare le difformità stimate in € 3.000,00, una riduzione forfettaria per la demolizione della cassetta a comune nel giardino di € 1.000,00 ed applicando la riduzione del 10% circa come riferito nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI

$$\begin{aligned} \text{Si tiene:} \quad & \text{Euro } 238.400,00 \text{ (-Euro } 4.000,00) \times (-10\% = \text{Euro } 23.440,00) = \\ & = \text{Euro } 210.960,00 \end{aligned}$$

Arrotondando:

Prezzo Base d'Asta Lotto 4	Euro 210.000,00
-----------------------------------	------------------------

Firenze, li 25 novembre 2019.-

la c.t.u.
arch. Andrea Barbara S. Juarez