

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 7: Villa Luisa.

Bene R: Appartamento 222 oltre parti a comune.

UBICAZIONE: 2°P sx	
CATASTO: Fg. 36, Part. 71, sub 304	
SUPERFICIE COMM.:	111,42mq
STIMA:	€ 273.000,00
PREZZO BASE D'ASTA:	€ 245.000,00



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.7.1 – 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	304	-	-	A/2	2	4 vani	Tot. 85mq Tot. escluse aree scoperte**: 85mq	E.309,87

Indirizzo: Località Marcialla, piano 2;

I confini catastali dell'immobile in senso orario sono: resede a comune, parti comuni e sub 305, salvo se altri.

La planimetria catastale depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

Per quanto sopra esposto, la c.t.u. riferisce che il bene corrisponde catastalmente.

NOTA: Si precisa che il piccolo tramezzo in cartongesso di altezza inferiore al soffitto ubicato nella parte laterale del mobile di cucina, che non altera la consistenza dell'immobile, è stato considerato parte dell'arredo di cucina.

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 secondo piano di villa Luisa sul lato sinistro dell'ingresso principale della villa.

Nel dettaglio l'unità immobiliare ad uso civile abitazione è costituita dai seguenti locali: ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 2 camere e bagno completo.

Si accede direttamente dall'ingresso principale della villa tramite la scala a comune.

I locali sono areati ed illuminati direttamente dalle finestre; le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con tempere fine di colori chiari, il soffitto è a travetti di legno ed il pavimento in cotto.

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'impianto di aria condizionata è dato dalla presenza di split in camera. Non sono emerse Certificazioni degli impianti.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le 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. 7.2 - 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>
L305	Ingresso	2,49				
L306	Camera	15,39				
L307	Disimpegno	1,55				
L308	Camera	24,25				
L309	Soggiorno-pranzo	21,33				
L310	Bagno	4,63				
Tot. Sup. Calp.		69,64				
	Sup. Lorda			86,11	100%	86,11
	Sup. q.p. parti a comune			25,31	100%	25,31
Tot. Sup. Commerciale						111,42

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: L'unità risulta conforme urbanisticamente.

Si precisa che il tramezzo posto al laterale del mobile di cucina con altezza inferiore a quella del soffitto è stato considerato parte dell'arredo.

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.7.2. Rilievo fotografico;

All.7.3. 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 quota parte a comune è di: 111,42 mq.

Quindi si tiene:

$$€ 2.450,00/mq \times 111,42mq = \text{Euro } 272.979,00$$

Arrotondando:

Valore di Stima Lotto 7	Euro 273.000,00
--------------------------------	------------------------

4. PREZZO BASE D'ASTA;

Partendo dal valore di stima dell'appartamento di € 273.000,00 e applicando una riduzione forfettaria per la demolizione della cassetta a comune nel giardino di € 1.000,00 e la riduzione del 10% circa come riferito nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI

Si tiene: Euro 272.000,00 x (-10% = Euro 27.200,00) = Euro 244.800,00

Arrotondando:

Prezzo Base d'Asta Lotto 7	Euro 245.000,00
-----------------------------------	------------------------

Firenze, li 25 novembre 2019.-

la c.t.u.

arch. Andrea Barbara S. Juarez