

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare proc. n°149/2023 R.G.**

G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza, sostituita a far data dal 19.03.2024 dal **G.E. Dott.ssa Patrizia**

**Pompei**

**Promosso da:**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - STIMA PER ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE**

Il sottoscritto geometra Lorenzo TILLI, iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°4197/13 ed all'albo dei consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n°547 a far data dal 01.03.2024 (già n°8180), in qualità di associato di "STUDIO TRE FIRENZE" con sede in Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : tilli@studiotrefirenze.it - e mail PEC : lorenzo.tilli@geopec.it, giusta la nomina del 26/07/2023, in data 01/08/2023 riceveva incarico dal G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza di Esperto Stimatore nell'ambito della procedura in epigrafe per rispondere ai seguenti quesiti:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:  
a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;



b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**2.** riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....).

**3.** indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, 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;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

**7.** verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella tu 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 dichiari 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; banche 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.

**12. bis.** (indicato come 9.bis nel quesito posto all'esperto) 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).

- (indicato come 13 nel quesito posto all'esperto) effettuare 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 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..

- (indicato come 14 nel quesito posto all'esperto) 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..

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto accettava l'incarico depositando il verbale di giuramento in data 08/08/2023 ed



acquisiva dal fascicolo telematico la documentazione ex art. 567 c.p.c..

Con comunicazioni trasmesse per raccomandata PP.TT. A.R. in data 28/09/2023

rappresentava agli esecutati, ovvero al Sig. [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] in

qualità di Padre esercente la potestà genitoriale sul figlio minorene Sig. [REDACTED]

l'inizio delle operazioni peritali (unendo alle relative comunicazioni il foglio notizie per la parte

esecutata), fissando il sopralluogo presso i beni oggetto della procedura in data 19/10/2023

alle ore 9.30. In assenza di diverse indicazioni risultanti dagli atti, l'indirizzo dei debitori cui

sono state inoltrate le raccomandate con ricevute di ritorno è il luogo di notificazione del

pignoramento (come previsto al punto 2 dell'ordinanza emessa dall'Ill.mo Sig. Giudice).

Dell'inizio delle oo.pp. è stata parimenti notiziata la parte procedente ([REDACTED]

[REDACTED]), con comunicazione inviata a mezzo PEC al proprio Legale, avvenuta in pari

data (28.09.2023) - (ALL.3).

Dopo aver adempiuto a quanto previsto al punto 3) dell'ordinanza emessa dall'Ill.mo Sig.

Giudice, notiziato in merito l'Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, seppur alla data del

sopralluogo 19/10/2023 non fossero ritornate le ricevute di ritorno delle comunicazioni inviate

con raccomandate PP.TT. A.R. agli esecutati, lo scrivente esperto stimatore unitamente alla

collega di studio Architetto [REDACTED] (in

rappresentanza del custode Is.Ve.G.), all'orario indicato nelle comunicazioni, ha proceduto a

recarsi all'indirizzo dei beni immobili sottoposti a pignoramento.

Il sopralluogo avveniva regolarmente alla data ed orario indicati (19/10/2023 con inizio alle

9.45), alla presenza dell'occupante Sig.ra [REDACTED] (la cui identità è stata accertata a

mezzo di documento di identità dalla stessa cortesemente esibito), della collega dello

scrivente e con la partecipazione del predetto geometra [REDACTED] in rappresentanza del

custode Is.Ve.G., nel corso del quale veniva redatto il verbale delle operazioni svolte, tanto

dal custode, quanto dallo scrivente esperto stimatore (ALL.4). In tale sessione si è proceduto



ad eseguire i rilievi di rito, oltre ad acquisire tutte quelle informazioni utili all'espletamento dell'incarico conferito.

In data 22.02.2024, stante la necessità di acquisire ulteriore documentazione edilizio-urbanistica ai fini di alcuni approfondimenti, lo scrivente ha inoltrato all'Ill.mo Sig. Giudice una istanza di proroga dei termini di deposito della relazione. Il Giudice, letta l'istanza, in data 04.03.2024 ha autorizzato la proroga richiesta, rinviando l'udienza per l'espletamento dei medesimi incumbenti alla data del 20.06.2024. (ALL.5).

In data 19.03.2024, attraverso il portale PdA-Cancelleria Telematica, si è appreso che il nuovo G.E. della procedura in oggetto è la Dottoressa Patrizia Pompei in luogo della Dottoressa Giovanna Mazza.

Esaminata la documentazione agli atti, esperito il sopralluogo, eseguite le necessarie indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, Comune di Barberino di Mugello Ufficio Urbanistica/Edilizia/LL.PP. ed Anagrafe, etc....), svolte le opportune indagini di mercato, si procede alla risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice procedendo progressivamente per punti e facendo sempre riferimento all'elaborato grafico (ALL.1) ed al fascicolo fotografico (ALL.2). Si precisa che l'elaborato grafico viene restituito sulla scorta del rilievo eseguito in fase di sopralluogo (effettuato compatibilmente con la presenza di arredi e suppellettili), la cui prevalente finalità è la verifica della consistenza immobiliare.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** (con precisazione dei confini e dei dati catastali)

I beni immobili oggetto del pignoramento sono delle unità immobiliari urbane, facenti parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due edifici (indicati quali edifici A e B nei grafici di progetto), edificati sul Lotto 9 della Lottizzazione C2, nella Frazione Cavallina di



Mugello del Comune di Barberino di Mugello, in Provincia di Firenze.

Più precisamente le unità de quibus sono parte dell'edificio A (così indicato nei grafici di progetto), con accesso da una viabilità (senza sfondo carrabile) denominata Largo dei Pini, realizzata nell'ambito delle opere di urbanizzazione che hanno riguardato la più ampia, originaria, lottizzazione di cui il Lotto 9 è parte e dipartente da via di Valiano (all'intersezione con via della Prata). Dalla predetta viabilità l'accesso ai beni immobili avviene attraverso utilità comuni, come meglio sarà descritto nell'apposito paragrafo 4.

Si ritiene opportuno premettere, sin dalla lettura di questo paragrafo, che l'accesso carrabile a servizio del più ampio compendio di cui i beni de quibus sono parte, avviene attraverso un primo tratto (distinto dal sub. 25 della p.la 1565, foglio 108 – b.c.n.c. a comune a tutti i subb.) di una più lunga rampa carrabile e pedonale. Tale rampa diparte dal cancello carrabile di cui al civico 23 di Largo dei Pini. Un ulteriore accesso pedonale al compendio avviene attraverso un camminamento scoperto dipartente dalla "pista" ciclo/pedonale pubblica attestata sul confine est del complesso.

Ciò detto la via di Lottizzo, oggi Largo dei Pini, è stata realizzata nell'ambito delle opere di urbanizzazione che hanno interessato l'originaria e più ampia lottizzazione, disciplinate dalle Convenzioni stipulate entrambe a rogito della Notaio [REDACTED] l'una in data 17.10.1990, rep.68.885, fasc.13.335, l'altra (stipulata a seguito di opere in variante) in data 11.02.1995, rep.75.272, fasc.16.056. Detta viabilità (e zone di parcheggio), dalla quale diparte anche il camminamento ciclo/pedonale pubblico che costeggia il confine est del complesso immobiliare edificato sul lotto 9 (e sul quale è presente un accesso pedonale al compendio stesso), a livello catastale è in parte intestata al [REDACTED] ed in parte, a seguito di presentazione del Modello 26, "passata" a strade/viabilità (priva quindi di identificazione catastale), con la seguente eccezione. In posizione antistante il cancello carrabile di cui al civico 23 di via Largo dei Pini (che costituisce come detto accesso carrabile



al complesso condominiale di cui i beni de quibus sono parte) detta viabilità è identificata dal mappale 1186 del foglio 108; questa particella, accesa al catasto terreni, è intestata (a livello catastale) al Sig. [REDACTED]. Stante la circostanza, lo scrivente a seguito di un accesso agli atti presso il Comune di Barberino di Mugello, ha potuto verificare che, indipendentemente da quanto riscontrato a livello catastale, tale identificativo (p.lla 1186) è ricompreso nel perimetro delle aree prese in consegna dall'Amministrazione Comunale, giusto il *verbale di presa in consegna delle opere di urbanizzazione e degli impianti* sottoscritto il 20.11.2013 ed allegato alla presente quale (ALL.6).

Dati Catastali:

Ciò anticipato, i beni staggiti, oggetto del presente elaborato, sono identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Barberino di Mugello (FI), come segue e come meglio si evince dalle allegare visure catastali storiche estratte in data 02.05.2024 (ALL.7):

- **Foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 12.** Classamento: Rendita €.247,90, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4. Indirizzo: Largo dei Pini s.n.c., piano 1. Dati di superficie catastale: Totale m<sup>2</sup> 67; totale escluso aree scoperte m<sup>2</sup> 63.

- **Foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 22.** Classamento: Rendita €.81,91, categoria C/6, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 26. Indirizzo: Largo dei Pini s.n.c., piano S1. Dati di superficie catastale : Totale m<sup>2</sup> 33.

L'intestazione catastale dei suddetti beni risulta in conto a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2.

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Confinanti Catastali (estratti dalla banca dati dell'A.d.E., servizi catastali, alla data del 02.05.2024, s.s.a.):



**Unità distinta al foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 12** - A nord/ovest in

proiezione sull'unità di cui al sub.7, p.lla 1565, fg. 108 intestata ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] (o loro aventi causa); a nord/est in parte con b.c.n.c. distinto dal sub.33 del

mappale 1565, foglio 108 (b.c.n.c. ai subalterni 11 e 12, rampa scala e pianerottolo) ed in

parte con l'unità di cui al sub.11, p.lla 1565, fg. 108 intestata ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] (o loro aventi causa); a sud/est in proiezione sul b.c.n.c. distinto dal sub.35 del

mappale 1565, foglio 108 (rampa carrabile - b.c.n.c. a comune ai subb. 16, 17, 18, 19, 20, 21,

22, 23 e 24); a sud/ovest con l'unità di cui al sub.11, p.lla 1565, fg. 108 intestata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (o suoi aventi causa).

**Unità distinta al foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 22** - a nord con b.c.n.c.

distinto dal sub.34 del mappale 1565, foglio 108 (b.c.n.c. ai subalterni 20, 21, 22 e 23, rampa

scala e corridoio); a ad est con l'unità di cui al sub.21, p.lla 1565, fg. 108 intestata ai Sigg.ri

[REDACTED] (o loro aventi causa); a sud con il b.c.n.c. distinto dal sub.35

del mappale 1565, foglio 108 (rampa carrabile - b.c.n.c. a comune ai subb. 16, 17, 18, 19, 20,

21, 22, 23 e 24); ad ovest con l'unità di cui al sub.23, p.lla 1565, fg. 108 intestata ai Sigg.ri

[REDACTED] (o loro aventi causa).

In riferimento alla planimetria dell'unità distinta al foglio di mappa 108, particella

1565, subalterno 12 (abitazione), note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436),

rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, si segnala che la stessa è risultata essere

sostanzialmente rispondente con lo stato dei luoghi.

In riferimento alla planimetria dell'unità distinta al foglio di mappa 108, particella 1565,

subalterno 22 (garage), note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436), rispettivamente

del luglio e dell'agosto 2010, si segnala che la stessa è risultata essere sostanzialmente

rispondente con lo stato dei luoghi in termini distributivi ma è erroneamente indicata l'altezza

del locale principale (in ml.2,40) anziché in ml.3,05 circa, come rilevata in fase di sopralluogo;



parimenti in tale planimetria catastale non sono indicate le altezze (variabili) del locale

accessorio (ripostiglio ricavato parzialmente sottoscala) presente all'interno dell'autorimessa.

Per completezza si segnala che in entrambe le visure catastali delle uu.ii. (subb.12 e 22)

nell'indirizzo non è riportato alcun numero civico.

Ai fini estimativi si ritiene congruo e coerente conteggiare i tributi e l'onorario professionale in

relazione al deposito di una pratica di "aggiornamento" catastale alla luce di quanto rilevato.

Quale ulteriore informazione si segnala che l'odierna intestazione catastale dei suddetti beni

risulta, come anticipato nell'apposito paragrafo, in conto alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] poiché al momento risulta trascritta

l'accettazione di eredità con beneficio di inventario (emesso dal Tribunale di Firenze il

20/04/2018, rep. 2644/2018), contro la defunta Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] i

Il più ampio fabbricato di cui le unità in oggetto sono parte è rappresentato nel

vigente estratto di mappa meccanizzato (acquisito attraverso il portale Servizi Catastali

dell'A.d.E. in data 24/08/2023).

Si segnala che risultano utilità comuni di interesse per le unità immobiliari oggetto del

presente elaborato quelle indicate nei vigenti elaborato planimetrico ed elenco subalterni di

cui al protocollo FI0129210 del 24/05/2005 (acquisito attraverso il portale Servizi Catastali

dell'A.d.E. in data 22/08/2023; dato verificato alla data del 02.05.2024) che si riportano, pur

rimandando - per completezza - agli allegati elaborati catastali:

- sub.25 della p.lla 1565, foglio 108 – b.c.n.c. (rampa carrabile e pedonale) a tutti i subb.;

- sub.27 della p.lla 1565, foglio 108 – b.c.n.c. (pianerottolo della rampa) a tutte le unità

abitative escluso il sub.500;

- sub.28 della p.lla 1565, foglio 108 - b.c.n.c. (passaggio pedonale) - ai subb.4, 5, 6, 7, 9, 10,

11 e 12;



- sub.32 della p.lla 1565, foglio 108 - b.c.n.c. (vialetto di ingresso) - ai subb.6, 7, 33 e 34;

- sub.33 della p.lla 1565, foglio 108 - b.c.n.c. (rampa scale e pianerottolo) - ai subb. 11 e 12;

- sub.34 della p.lla 1565, foglio 108 - b.c.n.c. (rampa scale e corridoio) - ai subb. 20, 21, 22 e 23;

- sub.35 del mappale 1565, foglio 108 - b.c.n.c. (rampa carrabile) ai subb. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24.

I documenti catastali, quali visure, planimetrie, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, si riportano in allegato (ALL.7).

In conclusione: I dati catastali dei beni in oggetto, risultano corrispondenti (anche se a livello catastale risultano intestati alla de cuius; a tal proposito si precisa che non risultano trascritti ulteriori atti successiva all'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario) a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare, a favore del creditore procedente [redacted] con sede

legale e Direzione Generale in [redacted], viale [redacted], numero di iscrizione al registro delle Imprese di [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted],

per la quota di 50% degli immobili e/o di altri diritti di competenza;

- [redacted] avente c.f. [redacted]  
[redacted], per la quota di 50% degli immobili e/o di altri diritti di competenza.

## 2. ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili in oggetto risultano afflitti, per la quota del 50% di rispettiva proprietà spettante ai

Sigg.ri [redacted] e [redacted] dal seguente pignoramento:



Trascrizione contro del 25.05.2023 reg. part. n.15589, reg. gen n.21023, eseguita a Firenze;  
atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento  
immobiliare, Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Firenze, rep. n.4038 del 10.05.2023 a favore  
della [redacted] e

contro i Sigg.ri :

- [redacted] nato a [redacted]  
[redacted]  
[redacted] per il  
diritto di proprietà per la quota di ½.

Per completezza si segnala che nella “prima” iscrizione a ruolo del pignoramento, oltre al Sig.  
[redacted] era stato erroneamente indicato quale debitore il Sig. [redacted]  
anziché il Sig. [redacted] in data 30.05.2023 è stata depositata la corretta nota di  
iscrizione a ruolo del pignoramento, in sostituzione della precedente.

### 3. PROVENIENZA

I beni immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti alla Dante causa degli  
esecutati, in forza di:

- Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni; atto emesso dal Tribunale di  
Firenze il 21/12/2011, rep.15417/11, trascritto alla Conservatoria (Servizio di Pubblicità  
Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) di Firenze in data 11/01/2012 ai nn.1203 reg. gen. e  
910 reg. part, con il quale la Sig.ra [redacted]  
[redacted] acquisisce la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili oggetto  
del presente elaborato (distinti al C.F. del Comune di Barberino di Mugello al Foglio di mappa  
108, particella 1565, subb. 12 e 22) dal Sig. [redacted] nato a [redacted]  
[redacted]



- Atto di compravendita a rogito notaio [redacted] stipulato in data 15/07/2005, rep.10312, fasc.4106, registrato all'Ufficio di Borgo San Lorenzo in data 22.07.2005 al n.1050 e trascritto presso la Conservatoria (Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) di Firenze in data 23/07/2005 ai nn.30822 reg. gen e 20212 reg. part.. Con tale atto i coniugi [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale acquistavano la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili in oggetto (distinti al C.F. del Comune di Barberino di Mugello al Foglio di mappa 108, particella 1565, subb. 12 e 22) dalla società [redacted] (già società [redacted] giusto l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [redacted] del 19/01/1999, registrato all'Ufficio di Borgo San Lorenzo il 04.02.1999 al n.76).

Si rileva, come da certificazione notarile, l'accettazione di eredità con beneficio di inventario emessa dal Tribunale di Firenze il 20/04/2018, rep. 2644/2018, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 13/08/2018 ai nn.35877 reg. gen e 25558 reg. part., contro [redacted]

I richiamati titoli vengono allegati alla presente relazione quale ALL.8)

#### 4. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto del pignoramento sono delle unità immobiliari urbane, facenti parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due edifici (indicati quali edifici A e B nei grafici di progetto), edificati sul Lotto 9 della Lottizzazione C2, nella Frazione Cavallina di Mugello del Comune di Barberino di Mugello, in Provincia di Firenze.

Più precisamente le unità de quibus sono parte dell'edificio A, avente accesso da una viabilità senza sfondo carrabile, denominata Largo dei Pini, realizzata nell'ambito delle opere di



urbanizzazione che hanno riguardato la più ampia, originaria, lottizzazione e dipartente da via di Valiano, all'intersezione con via della Prata (a breve distanza dallo svincolo con la SP 131).

Stante la rilevanza, si ritiene opportuno nuovamente ricordare quanto già anticipato nel primo paragrafo, ovvero che l'accesso carrabile a servizio del più ampio compendio di cui i beni de quibus sono parte, avviene attraverso un primo tratto (distinto dal sub. 25 della p.la 1565, foglio 108 – b.c.n.c. a comune a tutti i subb.) di una più lunga rampa carrabile e pedonale. Tale rampa diparte dal cancello carrabile di cui al civico 23 di Largo dei Pini. Un ulteriore accesso pedonale al compendio avviene attraverso un camminamento scoperto dipartente dalla "pista" ciclo/pedonale pubblica attestata sul confine est del complesso.

Ciò detto la via di Lottizzo, oggi Largo dei Pini, è stata realizzata nell'ambito delle opere di urbanizzazione che hanno interessato l'originaria e più ampia lottizzazione, disciplinate dalle Convenzioni stipulate a rogito della Notaio [REDACTED] l'una in data 17.10.1990, rep.68.885, fasc.13.335, l'altra (stipulata a seguito di opere in variante) in data 11.02.1995, rep.75.272, fasc.16.056. Detta viabilità (e zone di parcheggio), dalla quale diparte anche il camminamento ciclo/pedonale pubblico che costeggia il confine est del complesso immobiliare edificato sul lotto 9 (e sul quale è presente un accesso pedonale al compendio stesso), a livello catastale è in parte intestata al Comune di Barberino di Mugello ed in parte, a seguito di presentazione del Modello 26, "passata" a strade/viabilità (priva quindi di identificazione catastale). In posizione antistante il cancello carrabile di cui al civico 23 di via Largo dei Pini (che costituisce come detto accesso carrabile al complesso condominiale di cui i beni de quibus sono parte) detta viabilità è identificata dal mappale 1186 del foglio 108; questa particella, accesa al catasto terreni, è intestata (a livello catastale) al Sig. [REDACTED].

Stante la circostanza, lo scrivente a seguito di un accesso agli atti presso il Comune di Barberino di Mugello, ha potuto verificare che, indipendentemente da quanto riscontrato a livello catastale, tale identificativo (p.la 1186) è ricompreso nel perimetro delle aree prese in



consegna dall'Amministrazione Comunale, giusto il *verbale di presa in consegna delle opere di urbanizzazione e degli impianti* sottoscritto il 20.11.2013 ed allegato alla presente quale (ALL.6).

Premesso quanto sopra, dalla strada l'accesso ai beni immobili avviene attraverso utilità comuni e più precisamente attraverso un primo tratto (distinto dal sub. 25 della p.la 1565, foglio 108 – b.c.n.c. a comune a tutti i subb.) di una più lunga rampa carrabile e pedonale. Tale rampa diparte dal cancello carrabile di cui al civico 23 di Largo dei Pini. Un ulteriore accesso pedonale al compendio avviene attraverso un camminamento scoperto dipartente dalla "pista" ciclo/pedonale pubblica attestata sul confine est del complesso. Questo accesso pedonale, che avviene attraverso un passaggio aperto sulla recinzione, si sviluppa per un primo tratto sul c.d. "pianerottolo" scoperto a comune distinto dal sub.27 della p.la 1565, foglio 108 (così descritto nel vigente elaborato planimetrico ed elenco subalterni - pianerottolo della rampa - b.c.n.c. a comune a tutte le unità abitative escluso il sub.500).

Da quest'ultima utilità comune (sub.27) per accedere all'unità abitativa de qua (distinta dal sub.12 della p.la 1565, foglio 108), il collegamento avviene attraverso un ulteriore camminamento pedonale scoperto posto al piano terra, distinto dal sub.28 della p.la 1565, foglio 108 (così descritto nel vigente elaborato planimetrico ed elenco subalterni – passaggio pedonale - b.c.n.c. a comune ai subb.4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12); detto "vialetto" pedonale (sub.28) conduce sino al cancello (ultimo ingresso per percorra il vialetto in direzione nord-est/sud-ovest) che insiste sull'area scoperta/disimpegno a comune distinta dal sub.32 della p.la 1565, foglio 108 (così descritta nel vigente elaborato planimetrico ed elenco subalterni – vialetto/ingresso - b.c.n.c. a comune ai subb. 6, 7, 33 e 34). Da tale ingresso al piano terra (sub.32), diparte la scala scoperta distinta dal sub.33 della p.la 1565, foglio 108 (descritta nel vigente elaborato planimetrico ed elenco subalterni – scala e pianerottolo - b.c.n.c. a comune ai subb. 11 e 12) che conduce – infra maggior consistenza - all'abitazione de qua (sub.12),



posta al piano primo, a destra, per chi acceda al livello proprio da detta scala a comune.

A livello carrabile, oltre a quanto prima descritto in relazione al primo tratto di rampa a comune distinto dal sub.25, l'accesso all'autorimessa de qua (distinta dal sub.22 della p.lla 1565, foglio 108) avviene dal proseguimento della richiamata rampa a comune che, scendendo in direzione nord (lato monte) - sud (lato valle), conduce sino al tergo del complesso immobiliare (livello seminterrato) dove la rampa stessa assume un tratto sostanzialmente pianeggiante e disimpegna l'accesso alle autorimesse. Detto tratto di rampa carrabile è individuato a livello catastale dal sub.35 della p.lla 1565, foglio 108 (così descritto nel vigente elaborato planimetrico ed elenco subalterni – rampa carrabile - b.c.n.c. a comune ai subb. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24). L'unità de qua (sub.22) è la settima unità per chi, guardando l'alzato esposto a sud conti da destra verso sinistra. Per completezza di descrizione si precisa che l'autorimessa in oggetto (sub.22) consta anche di un accesso pedonale che avviene dal corridoio e vano scala a comune (coperti) distinti dal sub.34 della p.lla 1565, foglio 108 (così descritto nel vigente elaborato planimetrico ed elenco subalterni – rampa scala e corridoio - b.c.n.c. a comune ai subb. 20, 21, 22 e 23). Il richiamato vano scala collega il livello seminterrato (ove è posta l'autorimessa de qua) con l'area scoperta a comune anzi descritta, posta al piano terra e distinta dal sub.32.

Stante l'articolato sviluppo delle parti comuni, quanto descritto meglio si evince dall'allegato elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (ALL.7).

Ciò detto e premesso giusto quanto constatato in fase di sopralluogo, si descrivono di seguito i beni staggiti; in particolare trattasi di :

- Appartamento di civile abitazione rappresentato al C.F. del Comune di Barberino di Mugello nel **foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 12**, disposto su di un unico livello, al piano primo (secondo fuori terra) del corpo di fabbrica A; più precisamente trattasi dell'unità immobiliare posta a destra per chi acceda al piano primo salendo la scala scoperta a comune



distinta dal subalterno 33 della p.lla 1565 del fg.108. L'accesso all'unità de qua (identificata con il n.9 negli elaborati grafici di progetto) avviene dal "pianerottolo/disimpegno" a comune posto al termine della richiamata scala, anch'esso distinto dal sub.33 della p.lla 1565 del fg.108. Stante l'articolato sviluppo planivolumetrico del più ampio edificio, l'abitazione in oggetto consta di due lati liberi contrapposti (esposti a nord e sud) e gli altri suoi lati parzialmente in aderenza con similari unità e, per parte del lato est, anche con il disimpegno a comune di accesso. Premesso che i vani principali ed accessori saranno di seguito descritti ed identificati con l'uso riscontrato in fase di sopralluogo, nella sua effettiva consistenza è composta da: vano soggiorno-pranzo (con funzione di ingresso) corredato di angolo cottura (di mq.22,37 circa), due camere da letto (l'una di mq.15,10 circa e l'altra di mq.9,50 circa), bagno (di mq.4,54 circa) e spazio per disimpegno distributivo (di mq.1,00 circa). Completano la consistenza dell'unità un balcone/terrazzo (di mq.5,50 circa) prospiciente il fronte nord ed avente accesso dal locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, ed un ulteriore balcone/terrazzo (di mq.6,42 circa) prospiciente il fronte sud ed avente accesso dalla camera di maggiore consistenza.

- Unità censita quale garage rappresentata nel **foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 22**, disposta su di un unico livello, al piano seminterrato (tale verso il lato monte esposto a nord); l'unità in oggetto, identificata con la lettera C negli elaborati grafici di progetto, è la settima unità per chi, guardando l'alzato esposto a sud, conti da destra verso sinistra. L'accesso carrabile all'unità a livello carrabile avviene (dal lato sud) dalla rampa carrabile a comune individuata a livello catastale dal sub.35 della p.lla 1565, foglio 108; l'autorimessa de qua è accessibile anche a livello pedonale da un ulteriore porta di ingresso che si apre sul corridoio a comune coperto posto al piano seminterrato (lato nord) che, unitamente alla scala di collegamento con il soprastante livello, costituisce un b.c.n.c. distinto dal sub.34 della p.lla 1565, foglio 108.



Oltre a quanto descritto l'unità, per i lati est ed ovest, è posta in aderenza a similari unità e, nella sua effettiva consistenza, si compone di un locale uso garage (di mq. 24,30 circa), oltre ad un ripostiglio (di mq 3,05 circa) realizzato parzialmente al di sotto della scala a comune di collegamento con il soprastante livello.

In sintesi, svolti gli opportuni rilievi le unità sviluppano una superficie calpestabile utile interna al netto delle murature perimetrali, tramezzi, soglie, sguanci, pari a:

Appartamento - mq.52,54 circa, oltre a complessivi mq.11,92 circa di balconi/terrazzi.

Autorimessa - mq.27,35 circa.

L'unità di abitazione sviluppa altresì una superficie interna lorda (SIL), come definita nel Codice delle Valutazioni Immobiliari V Edizione Tecnoborsa al punto 4.3 – pari a complessivi mq. 54,24 circa, oltre accessori come prima già “dimensionati”, ovvero complessivi mq.11,92 circa di balconi/terrazzi dell'unità abitativa e mq. 28,29 di SIL dell'autorimessa.

La SIL viene definita come *l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di ml.1,50 dal pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc); la cabina di trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include - lo spessore dei muri perimetrali; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; i balconi, terrazzi e simili; lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); i vani di uso comune.*

Sinteticamente si descrive di seguito il **grado di finitura e la dotazione impiantistica**:

Premesso che le unità sono parte di un più ampio compendio condominiale pluripiano distribuito su due edifici e reso meno intensivo da plurimi distinti accessi, realizzato a partire



dalla seconda metà dell'anno 2003; il fabbricato di cui sono parte le unità de quibus (edificio A) si compone di articolate volumetrie tra loro sfalsate ed è stato costruito seguendo l'andamento orografico del terreno in declivio. Il fabbricato si sviluppa lato monte (nord) su due piani fuori terra, oltre seminterrato; quest'ultimo livello dal quale (lato sud) trovano accesso carrabile le autorimesse è posto a quota del piano di campagna. Per quanto desumibile dal sopralluogo il fabbricato ha una struttura in cemento armato, partizioni interne (verosimilmente) in muratura di forati di laterizio intonacati, prevalentemente rasati e tinteggiati; anche i tamponamenti esterni sono in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati con tempera per esterni. La coprtura è costituita da più falde distinte (che seguono le diverse volumetrie e sono intervallate da quelle dei corpi scala), con manto in coppi e tegole di laterizio. I balconi/terrazzi sono in cemento armato (soletta a parapetti) con cimasa in cotto; il balcone tergale (esposto a sud) è delimitato dalla contermine proprietà da un muro in elevazione, intonacato tinteggiato e corredato di cimasa in cotto. Il solaio di interpiano (tra seminterrato e terreno) è di tipo prefabbricato, gli altri di tipo misto in laterizio armato; le scale di collegamento sono in cemento armato gettato in opera. Le gronde ed i pluviali sono in ghisa/lamiera lasciati a vista. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno del tipo a "persiane" alla fiorentina. Il portoncino di ingresso all'appartamento è di tipo blindato (quanto meno corredato di chiusura di sicurezza) con pannelli di finitura in legno (o similare – melaminico effetto legno). Il portale carrabile di accesso all'autorimessa è in metallo, con apertura basculante. Per quanto attiene le principali utilità comuni si segnala che la rampa carrabile è realizzata in tozzetti autobloccanti, così come in autobloccanti (seppur di diversa forma e montaggio) è il camminamento pedonale che disimpegna l'accesso al fabbricato A. La proprietà comune è recintata con rete metallica a maglia sciolta. Il cancello carrabile di cui al civico 23 è in metallo a doppia anta, corredato di elettro apertura. Il camminamento pedonale di accesso al fabbricato A è delimitato da murature in elevazione con sovrastanti



ringhiere metalliche. L'accesso all'area a comune al piano terra (pavimentata in monocottura per esterni) dal quale diparte la scala esterna (anch'essa a comune) di collegamento con il primo livello, è debitamente protetta da un cancello pedonale in metallo a disegno geometrico semplice, in prossimità del quale è posta in opera la pulsantiera dei campanelli relativa alle unità con accesso dal cancello stesso.

Con riferimento all'unità di abitazione: le porte di collegamento interno sono in legno tamburato ad anta battente, con eccezione di quella del bagno che è scorrevole (tipo scrigno).

La pavimentazione è prevalentemente in grés porcellanato/monocottura ceramicata, quella dei balconi in monocottura per esterni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con tempera per interni, così come l'intradosso del solaio. Soglie e davanzali sono in materiale lapideo. Il servizio igienico (corredato di finestra) è rivestito in ceramica e completo di sanitari (lavabo, w.c., bidet e vasca), rubinetteria e quanto altro necessario. Sinteticamente, la dotazione impiantistica consta di: Impianto idro-sanitario; impianto elettrico di tipo civile prevalentemente sottotraccia, corredato di "quadretto" e citofono posti in prossimità della porta di ingresso all'abitazione. L'impianto di riscaldamento di tipo termosingolo, alimentato a gas metano di rete, con caldaia murale installata all'esterno (nella terrazza esposta a sud), elementi radianti in acciaio pressofuso e cronotermostato all'interno dell'abitazione.

Si reputa opportuno segnalare quanto segue:

Nella terrazza esposta a sud è presente un punto di adduzione dell'acqua con "pillozzo" in muratura e, in stretta prossimità, era presente una presa di corrente ed un allaccio (adduzione) per la lavatrice. Non è dato sapere ove siano convogliati gli scarichi. Si è appreso in fase di sopralluogo che un elemento radiante, in origine posto al di sotto della finestra della cucina, è stato rimosso per meglio porre in opera elementi di arredo della zona cottura.

La tubazione dell'abbattimento fumi di cottura (collegata alla cappa aspirante), anziché dirigersi direttamente in copertura, è convogliata verso la parete attestata ad ovest (al di sopra



del piano cottura).

Nella terrazza lato nord, oltre ad un punto acqua, è stata rilevata la presenza una canna fumaria in metallo convogliata in copertura a servizio (verosimilmente) di una stufa già installata nella terrazza stessa che, alla data del sopralluogo, non era presente.

In entrambe le terrazze è stata rilevata la presenza di tende solari.

Sempre in fase di sopralluogo, come rappresentato nel verbale, dietro dichiarazione resa dall'occupante, si è appreso che la mobilia, gli accessori, gli elettrodomestici della cucina, il lavandino ed il termo-arredo del w.c. sono di proprietà dell'occupante stessa.

Con riferimento all'autorimessa: la pavimentazione è in gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate con tempera per interni di colore bianco. La porta di accesso pedonale all'autorimessa (lato corridoio a comune) è in lamiera metallica. Il portale carrabile è in metallo con apertura del tipo "basculante". L'intradosso del solaio è tinteggiato con tempera.

Sinteticamente, la dotazione impiantistica consta di: Impianto elettrico con dotazione minimale a canalizzazione prevalentemente di tipo sottotraccia; è stata altresì rilevata la presenza di un punto acqua con lavabo per il quale non è dato sapere ove sia convogliato lo scarico.

Si reputa opportuno segnalare quanto segue:

Si è appreso in fase di sopralluogo che le utenze dell'autorimessa sono "collegate" con quelle dell'abitazione de qua.

Posto che le informazioni sulla dotazione impiantistica di entrambe le unità, sono state assunte attraverso le dichiarazioni rilasciate dall'occupante in fase di sopralluogo, lo scrivente non ha verificato il funzionamento degli impianti presenti, né ha ottenuto copie di eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti stessi che risultano, al pari delle finiture, principalmente risalenti all'epoca di costruzione.

In relazione allo stato manutentivo/conservativo delle unità le stesse possono considerarsi complessivamente ordinarie, necessitando comunque di alcune opere di manutenzione e



revisione alle finiture, infissi ed impianti per un ordinario funzionamento. A titolo esemplificativo e non esaustivo e compatibilmente con quanto è stato possibile ispezionare anche in funzione degli arredi, materiali e suppellettili presenti, si segnalano solamente quelle maggiormente evidenti, avendo riscontrato delle fessurazioni nella pavimentazione del soggiorno/pranzo; dei distacchi di tinta sugli alzati in prossimità dei balconi/terrazzi; dei distacchi di tinta al di sotto delle solette dei balconi e sui parapetti degli stessi; degli ammaloramenti della sella della copertura in prossimità della caldaia murale estrena (balcone lato sud) ed in prossimità dell'attacco della canna fumaria sul balcone lato nord; una carente manutenzione di alcuni infissi interni ed esterni. In relazione all'autorimessa è stata riscontrata una fessurazione nella pavimentazione (e la rottura di alcune mattonelle); dei distacchi di tinta e tracce di "umidità" all'intradosso del solaio del ripostiglio parzialmente sottoscala; una mancata manutenzione dell'infisso pedonale di accesso al garage con particolare riferimento alla serratura di accesso.

Quanto descritto per le parti esclusive, in linea di massima attiene anche le parti comuni, risalendo anch'esse all'epoca di costruzione, che possono considerarsi complessivamente ordinarie, necessitando comunque di alcune opere di manutenzione e revisione alle finiture ed impianti per un ordinario funzionamento.

Per quanto attiene la **pianificazione urbanistica** dei beni oggetto del presente elaborato peritale prevista dallo strumento di pianificazione territoriale, giuste le informazioni assunte dal portale dell'amministrazione alla data del 02/05/2024 (e verificata in data 15.05.2024) si è appreso che con D.C.C. n. 16 del 15/04/2024 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 (con contestuale adozione degli elaborati di VAS ai sensi dell'art. 8, comma 6 della L.R. 10/2010) e che la data di avvio delle consultazioni è fissata al 15/05/2024, data di pubblicazione sul BURT n. 20 Parte II (avviso di avvenuta adozione del Piano Operativo e di deposito dei



relativi atti ed elaborati, mentre la data di chiusura delle stesse è fissata al 29/06/2024 - 45 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 25, comma 3 della L.R. 10/2010). A partire dalla data dell'adozione del richiamato strumento urbanistico, fino al conseguimento della sua efficacia, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014. Tale misura scatta con l'adozione di un nuovo piano ed apre un periodo in cui valgono contemporaneamente due strumenti urbanistici. Durante questa fase si deve valutare la fattibilità di interventi alla luce della disposizione più restrittiva tra loro (precedente Regolamento Urbanistico e Piano Operativo adottato). Questa misura tende a tutelare lo sviluppo ordinato del territorio in armonia con le nuove politiche intervenute con la successiva adozione di varianti e/o nuovi strumenti di pianificazione comunali.

Ciò detto e premesso come estratto dal portale dell'Amministrazione all'indirizzo:

[https://barberinomugello.ldpgis.it/normativa/index.php?viewer=ldp&normativa=\\_ru&mappa=ru\\_ci\\_ca&sid=CRwmXC17j8Wmppm6B82PGzmpnOhHiKT3AIK1SNVj-PU](https://barberinomugello.ldpgis.it/normativa/index.php?viewer=ldp&normativa=_ru&mappa=ru_ci_ca&sid=CRwmXC17j8Wmppm6B82PGzmpnOhHiKT3AIK1SNVj-PU), si riporta - in primis - quanto disciplina il Regolamento Urbanistico ed in seguito quanto disciplina il Piano Operativo.

Secondo il R.U. aggiornato alla variante 8/2020 pubblicata sul BURT il 27/05/2020, l'immobile di cui le unità sono parte ricade in: *Aree edificate residenziali di nuovo impianto – B2*.

Sono le aree di formazione più recente, con struttura urbanistico edilizia frammentaria, generalmente sorte su base di piani di lottizzazione. Gli interventi sono previsti dall'art.81 delle NTA, del quale se ne riporta uno stralcio:

a) *In queste zone sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente di cui all'art. 135 c. 2d) LR 65/2014 e all'art. 134 c. 1h) punto 1 LR 65/2014, ivi comprese le addizioni volumetriche agli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% della consistenza esistente, in termini di SUL, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico e con le limitazioni prescritte dall'art.10bis.*



b) Sono ammessi inoltre, gli interventi pertinenziali di cui all'art. 135 c.2e) LR 65/2014 fino ad un massimo del 20% della consistenza esistente, in termini di SUL, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico e con le limitazioni prescritte dall'art.10bis.

La realizzazione di nuova superficie in misura massima del 20% della SUL alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, rappresenta la quantità totale realizzabile di SUL come intervento di addizione volumetrica di cui all'art. 134 c.1g) LR 65/2014, e intervento pertinenziale di cui all'art. 135 c. 2e) LR 65/2014.

c) E' consentita, con intervento diretto, la sostituzione edilizia, limitata al singolo edificio se principale, all'interno dell'area di pertinenza, con altezza non superiore a quella dell'edificio principale. La SUL da ricostruire è dimensionata rispetto al volume (V) degli edifici da demolire limitatamente alle parti legittime degli stessi e con riferimento alla consistenza complessiva e alla destinazione d'uso esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

d) E' inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica, la quale potrà attuarsi previa approvazione di un Piano Attuativo. La SUL da ricostruire è dimensionata rispetto alla SUL degli edifici da demolire limitatamente alle parti legittime degli stessi e con riferimento alla consistenza complessiva esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

e) Per gli edifici di cui sia ammessa l'addizione volumetrica, in caso di ristrutturazione urbanistica le addizioni volumetriche potranno essere sommate alla consistenza esistente determinando la consistenza massima del nuovo edificio.

f) E' consentito l'adeguamento dei piani terreni che non raggiungano l'altezza abitabile; tale adeguamento non è consentito in caso di cambio di destinazione d'uso.

g) E' inoltre consentita la sopraelevazione fino ad un massimo di due piani fuori terra degli edifici che abbiano superficie utile lorda non inferiore a mq 60, con ingombro non superiore a quello dell'edificio esistente ed altezza utile interna non superiore a m. 3,00.



*h) Gli edifici con uno o due piani fuori terra e sottotetto potranno rialzare quest'ultimo, se già legittimamente utilizzato per abitazione, per renderlo abitabile, con altezza media interna non superiore a m. 2,70.*

*l) In tutti gli edifici è inoltre consentito il rialzamento dei sottotetti al fine di adeguare le altezze della Sua o della Snr alle altezze minime richieste dalle norme igienico sanitarie per il legittimo utilizzo in atto alla data del 9.10.2007. La conseguente addizione volumetrica non incide sui parametri edilizi ed urbanistici assegnati e consentiti dal RUC all'edificio oggetto di intervento*

*8 bis. E' sempre ammessa la realizzazione di nuova SUL in sostituzione di vani ascensore o di scale interne o porzioni ad uso esclusivo di singole unità immobiliari o ad uso condominiale in aggiunta ai parametri urbanistici assegnati.*

*9. Addizioni volumetriche. Nelle Schede di Trasformazione – elaborato ST sono individuati gli edifici per i quali è ammessa la realizzazione di addizioni volumetriche come disciplinate al precedente art. 59 comma 6 delle presenti NTA.*

*10. Aree di completamento. Nelle Schede di Trasformazione – elaborato ST sono individuate le aree per le quali è ammessa la edificazione di completamento, secondo i parametri ed i criteri indicati in ciascuna scheda.*

Per quanto attiene il Piano Operativo adottato (seppur alla data del 02.05.2024 non fosse ancora stato pubblicato sul B.U.R.T.), giusti gli elaborati estratti dal portale dell'Amministrazione Comunale all'indirizzo :

<https://ammtrasparente.comunebarberino.it/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/300>, secondo l'adottato Piano Operativo, l'edificio di cui le unità de quibus sono parte ricade in zona TR.4 - morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata, disciplinata dall'art.42.4 delle NTA, del quale se ne riporta uno stralcio:

*1. Il morfotipo TR.4 è organizzato in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo*



derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale, I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate. Tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, o come quartiere satellite dei centri maggiori. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada, Le relazioni con il territorio aperto sono assenti, Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Gli spazi pubblici ed aperti presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. In molti casi il progetto prevede l'inserimento di edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche e servizi. Spesso però la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente. Il tessuto si presenta con una netta strutturazione viaria elementare, ma molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini. Tipo edilizio a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfotipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante.

2. Il morfotipo TR.4 è classificato "zona omogenea B" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04,1968.

3. Il Piano Operativo, in recepimento di quanto indicato dal PSIM, persegue i seguenti obiettivi specifici:

a) attivare progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e



*paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti la città ed il territorio rurale;*

*b) incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);*

*c) costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);*

*d) realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;*

*e) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e extraurbano, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani-;*

*4. Nel presente morfotipo sono consentite le seguenti destinazioni:*

*a) residenziali;*

*b) turistico ricettive;*

*c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 300 mq di superficie di vendita per il settore non alimentare*

*d) direzionali e di servizio;*

*e) artigianali di servizio, di produzione di beni artistici e/o tradizionali purché compatibili con la residenza con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose;*

*f) pubbliche o di interesse pubblico;*

*g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, chiese ed altri edifici per servizi religiosi.*



*Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non siano nocive, non siano rumorose e non recano molestia alle residenze.*

*5, Ogni tipo di intervento all'interno del TR.4 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:*

*a) per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 27 salvo quanto indicato dal presente comma;*

*b) per gli interventi definiti da specifici progetti norma di cui al successivo articolo 43 valgono i parametri dimensionali e le tipologie indicati nell'Allegato B - Scheda Norma alle Norme Tecniche di Attuazione;*

*c) in caso di frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso, non sono ammesse unità immobiliare residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie Utile (SU);*

*d) le destinazioni commerciali, di servizio e artigianali, sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;*

*e) per il periodo di permanenza delle attività non consentite nel presente morfotipo sono ammessi gli interventi che non eccedono il TIPO D1 di cui al precedente articolo 25;*

*6. Nell'ipotesi di assenza di specifiche schede norma, gli interventi di TIPO H di cui al precedente articolo 26, possono comportare un aumento della superficie utile abitabile dell'unità immobiliare di riferimento nel limite del 20% della superficie edificata (SE) esistente.*

*Gli interventi di addizione volumetrica non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente, ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento esito di una progettazione unitaria.*

*Si segnala inoltre che nell'allegato A2 alle NTA del P.O. - schedatura del patrimonio edilizio esistente urbano - l'immobile di cui le unità de quibus sono parte risulta individuato quale Edificio 629 nel report scheda edifici sintetica n.267.*



Tanto per le previsioni del R.U., quanto per quelle del P.O., maggiori informazioni possono essere assunte sul portale dell'Amministrazione agli indirizzi indicati.

In pari data 02.05.2024, dal portale dell'amministrazione (Unione Montana dei Comuni del Mugello) all'indirizzo <https://web.ru.unione.comuni.mugello.055055.it/web.ru/pc/>, si sono estratte informazioni sui vincoli presenti sull'area/fabbricato riscontrando:

Carta Geologica – Depositi alluvionali recenti terrazzati e non terrazzati;

Carta Geomorfologica – Area con potenziale instabilità per pendenza e litologia;

Carta della Tutela delle risorse idrogeologiche – permeabilità primaria da media a elevata;

Carta mesozonazione sismica – zona 2005;

Zona Sismica 2 (sismicità medio-alta); informazione altresì estratta dal Portale della Regione Toscana all'indirizzo web <https://www.regione.toscana.it/-/classificazione-sismica-della-toscana> alla data del 02.05.2024.

## 5. STATO DI POSSESSO

Premessa: Non sono stati rinvenuti contratti di locazione e comodato registrati riconducibili all'immobile oggetto di procedura, come da Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 18.10.2023 (ALL.9)

Alla data del sopralluogo, esperito in data 19/10/2023, come in premessa meglio descritto, le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale risultavano occupate dalla Sig.ra [REDACTED] (la cui identità è stata accertata a mezzo di documento di identità dalla stessa cortesemente esibito). La Sig.ra [REDACTED] come da allegato verbale (ALL.3), ha dichiarato di occupare l'immobile (composto dalle due unità de quibus) in forza di contratto di comodato (senza indicazione del termine di durata, salvo quanto indicato all'art.3) stipulato in data 19.11.2020 (con il Sig. [REDACTED] quale tutore dei minori proprietari dell'immobile Sigg.ri [REDACTED] e di risiedervi dalla data di stipula dello



stesso. Come da dichiarazione resa dall'occupante stessa e come visionato dalla copia del contratto in suo possesso (acquisito dal Custode e dallo scrivente ALL.10) lo stesso non risulta essere stato registrato.

Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, l'immobile risulta occupato con un titolo non registrato e pertanto "occupato senza titolo"; si rimette eventuali considerazioni in merito all'Ill.mo Sig. Giudice.

Lo scrivente ha altresì verificato, a mezzo di ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED], che gli esecutati non risultano risiedere nei beni immobili oggetto della presente procedura; il tutto come risulta dal certificato rilasciato dall'Amministrazione in data 17.10.2023.

Si segnala inoltre che, essendo ritornate al mittente per compiuta giacenza le raccomandate trasmesse per l'inizio delle oo.pp. (nelle modalità ed ai soggetti come rappresentato in premessa) ha verificato a mezzo degli uffici anagrafe dei Comuni competenti che, a far data dal 15.09.2021 gli esecutati (ed anche il Sig. [REDACTED] quale genitore esercitante la potestà genitoriale sul figlio all'epoca minorenni Sig. [REDACTED] sono migrati dal [REDACTED] [REDACTED], come si evince dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune in data 18.03.2024.

Si allegano certificati di residenza rilasciati dalle richiamate Amministrazioni Comunali (ALL.11).

**6. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.**

Non sono state rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente fatto salvo quanto di seguito descritto:



- Dall'atto di compravendita stipulato ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 15/07/2005,

rep.10312, fasc.4106, registrato all'Ufficio di Borgo San Lorenzo in data 22.07.2005 al n.1050

e trascritto presso la Conservatoria (Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate) di Firenze in data 23/07/2005 ai nn.30822 reg. gen e 20212 reg. part., si evince che:

*"...Si dà atto che le parti, i locali ed anche i resedi comuni e di proprietà, attraversati dalle colonne di scarico, di adduzione e servizi condominiali sono gravati da servitù di ispezione e manutenzione..."*

- Premesso che i beni de quibus sono stati costruiti – infra maggior consistenza – sul Lotto 9

della più ampia Lottizzazione in zona C 2 in località Cavallina del Comune di Barberino di

Mugello, per quanto occorrer possa si segnala che per la lottizzazione dei terreni a scopo

edilizio sono state stipulate:

Convenzione per la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio – cessione di aree a rogito della

Notaio [REDACTED] in data 17.10.1990, rep.68.885, fasc.13.335;

Convenzione tra l'Amministrazione ed i Lottizzanti, in variante alla lottizzazione approvata,

stipulata a rogito della Notaio [REDACTED] in data 11.02.1995, rep.75.272, fasc.16.056.

Oltre a quanto sopra, si segnala che vi sono quelle servitù nascenti per essere, le unità de

quibus, parte di un complesso di natura condominiale e, in particolare, si segnala la

riscontrata presenza di una servitù di per il passaggio di una tubazione/canalizzazione,

lasciate "a vista" nell'intradosso del solaio del locale ripostiglio (parzialmente sottoscala)

dell'autorimessa (unità di cui al sub. 22, p.la 1565, fg. 108).

Tutta la documentazione sopra richiamata viene riportata quale : ALL.8) provenienze e

convenzioni.





risultano ricompresi in un condominio per il quale sia stato nominato un Amministratore, così come dichiarato dall'occupante al momento del sopralluogo (e come riportato nell'allegato verbale). Con le stesse modalità si è appreso non esservi alcun regolamento di condominio (o almeno tale informazione non era nota all'occupante).

Appresa tale circostanza, appurato che vi sono parti ed impianti di uso comune, lo scrivente ha appreso per le vie brevi da un condomino (che riveste la funzione di soggetto temporaneamente preposto alla ripartizione delle spese comuni) che alla data del 02.05.2024 risultavano, a carico dei beni de quibus, un insoluto di €50,00 riguardante la quota di pagamento dell'illuminazione condominiale; importo ascrivibile entro i due anni anteriori la data di redazione del presente elaborato. Si ribadisce che tale informazione è stata acquisita per le vie brevi senza ottenere alcuna "documentazione" a comprova di quanto indicato; stante la circostanza che non è nominato l'Amministratore di Condominio non è stato possibile appurare altro, oltre quanto indicato.

#### **9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Preliminarmente si ribadisce quanto già riportato al punto 4) in relazione alla pianificazione urbanistica dei beni oggetto del presente elaborato peritale ricordando che con D.C.C. n. 16 del 15/04/2024 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 (con contestuale adozione degli elaborati di VAS ai sensi dell'art. 8, comma 6 della L.R. 10/2010) e che la data di avvio delle consultazioni è fissata al 15/05/2024, data di pubblicazione sul BURT n. 20 Parte II (avviso di avvenuta adozione del Piano Operativo e di deposito dei relativi atti ed elaborati, mentre la data di chiusura delle stesse è fissata al 29/06/2024 - 45 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 25, comma 3 della L.R. 10/2010). A partire dalla data dell'adozione del richiamato strumento urbanistico, fino al conseguimento della sua efficacia, si applicano le misure di salvaguardia di



cui all'art. 103 della LR 65/2014. Durante questa fase si deve valutare la fattibilità di interventi alla luce della disposizione più restrittiva tra loro (precedente Regolamento Urbanistico e Piano Operativo adottato). Questa misura tende a tutelare lo sviluppo ordinato del territorio in armonia con le nuove politiche intervenute con la successiva adozione di varianti e/o nuovi strumenti di pianificazione comunali.

Ciò detto e premesso come estratto dal portale dell'Amministrazione all'indirizzo:

[https://barberinomugello.lpgis.it/normativa/index.php?viewer=ldp&normativa=\\_ru&mappa=ru\\_ci\\_ca&sid=CRwmXCl7j8Wmppm6B82PGzmpnOhHiKT3AIK1SNVj-PU](https://barberinomugello.lpgis.it/normativa/index.php?viewer=ldp&normativa=_ru&mappa=ru_ci_ca&sid=CRwmXCl7j8Wmppm6B82PGzmpnOhHiKT3AIK1SNVj-PU), si riporta - in primis - quanto disciplina il Regolamento Urbanistico ed in seguito quanto disciplina il Piano Operativo. Secondo il R.U. aggiornato alla variante 8/2020 pubblicata sul BURT il 27/05/2020, l'immobile di cui le unità sono parte ricade in: *Aree edificate residenziali di nuovo impianto – B2*. Sono le aree di formazione più recente, con struttura urbanistico edilizia frammentaria, generalmente sorte su base di piani di lottizzazione. Gli interventi sono previsti dall'art.81 delle NTA. Per quanto attiene il Piano Operativo adottato, giusti gli elaborati estratti dal portale dell'Amministrazione Comunale all'indirizzo :

<https://ammtrasparente.comunebarberino.it/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/300>, secondo l'adottato Piano Operativo, l'edificio di cui le unità de quibus sono parte ricade in zona *TR.4 - morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata*, disciplinata dall'art.42.4 delle NTA. Per evitare di appesantire il presente elaborato, si rimanda a quanto già riportato in merito al richiamato paragrafo 4).

In pari data, dal portale dell'amministrazione (Unione Montana dei Comuni del Mugello) all'indirizzo <https://webru.unionecomuni.mugello.055055.it/webru/pc/>, si sono estratte informazioni sui vincoli presenti sull'area/fabbricato riscontrando:

Carta Geologica – Depositi alluvionali recenti terrazzati e non terrazzati;

Carta Geomorfologica – Area con potenziale instabilità per pendenza e litologia;



Carta della Tutela delle risorse idrogeologiche – permeabilità primaria da media a elevata;

Carta mesozonazione sismica – zona 2005;

Zona Sismica 2 (sismicità medio-alta); informazione altresì estratta dal Portale della Regione

Toscana all'indirizzo web <https://www.regione.toscana.it/-/classificazione-sismica-della-toscana> alla data del 02.05.2024.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata dallo scrivente (con tutti i dati disponibili in suo possesso, toponomastica, numerazione civica, nominativi degli attuali proprietari, del loro dante causa e dei precedenti proprietari, riferimenti di titoli edilizi rinvenuti nell'atto di provenienza, identificativi catastali e toponomastica), protocollata con numero 19738 in data 09/10/2023, giuste le ricerche d'archivio esperite dal personale del Comune di Barberino di Mugello, lo stesso ha comunicato di aver rinvenuto quanto in appresso descritto (documenti riportati quale ALL.13):

- Concessione Edilizia n.3178 rilasciata dal Comune di Barberino di Mugello in data 04/08/2003 (Pratica edilizia n.20430/2002) alla ██████████ per "...Costruzione di edifici per civile abitazione con n.12 unità abitative in capoluogo lotto 9 lottizzazione C 2 loc. Valiano...". Opere iniziate come da comunicazione di inizio lavori depositata al protocollo del Comune in data 26.08.2003 ed assunta al n.17838.

- Variante in corso d'opera (ai sensi dell'art.39 L.R.T. 52/99) depositata al protocollo del Comune in data 08.03.2005 (data non chiaramente leggibile dal documento fornito) ed assunta al n.4751.

All'interno del fascicolo dell'Amministrazione, seppur privo di estremi di protocollo di deposito, è stato rinvenuto il certificato di conformità dell'opera (redatto ai sensi dell'art.11 L.R.T. 52/99) che attesta che l'opera eseguita è conforme al progetto contenuto nel titolo abilitativo e nelle varianti e che risultano rispettate le eventuali prescrizioni in esso contenute. Sempre in tale documento viene dato atto che le opere sono state ultimate in data 07.03.2005.



- Certificazione di Abitabilità / Agibilità redatta ai sensi dell'art.11 L.R.T. 52/99, depositata al protocollo del Comune in data 28.07.2005 ed assunta al n.014927.

Con riferimento a detto certificato asseverato lo scrivente segnala che all'interno della modulistica sono stati rinvenuti gli estremi del deposito del certificato di collaudo statico delle strutture (all'ufficio del Genio Civile), nonché le date delle certificazioni/collaudi degli impianti, unitamente al nominativo delle ditte che li hanno realizzati. Ciò detto l'unico allegato alla modulistica rinvenuto nel fascicolo (quale allegato A) è l'iscrizione all'NCEU dei beni immobili facenti parte dei fabbricati (ivi comprese le unità de quibus); gli altri richiamati documenti non sono stati rinvenuti. Chiesti chiarimenti al tecnico Comunale preposto sull'assenza nel fascicolo di taluni allegati, mi viene riferito che, per tale pratica, non sono state richieste dalla P.A. integrazioni nei termini previsti dalla Legge, né sono state rinvenute all'interno del fascicolo, così come non sono state rinvenute altre comunicazioni da parte dell'Amministrazione.

Premesso quanto sopra, in relazione alla rispondenza dello stato dei luoghi con le predette pratiche/titoli rilasciati/depositati, limitatamente alle unità de quibus e con esclusione delle parti condominiali, si precisa che :

- Per quanto attiene l'autorimessa (foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 22), rispetto allo stato di cui alla variante depositata al protocollo del Comune in data 08.03.2005, al n.4751, dal rilievo eseguito è stato riscontrato quanto segue: Sono state rilevate una lieve maggior lunghezza del locale principale, un lieve maggior ispessimento della muratura perimetrale, una lieve maggior altezza del locale principale, tali comunque da rientrare nei disposti del comma 1 dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e del comma 1 dell'art 198 L.R.T. 65/2014. Altri dati dimensionali le cui quote non sono riportate nella tavola di progetto della richiamata variante, non sono stati verificati se non con una misurazione diretta dei grafici stessi, con l'eccezione dell'altezza (variabile) del locale ripostiglio che non risulta



rappresentata nei grafici. E' stato altresì riscontrato un lieve, diverso dimensionamento del locale ripostiglio posto all'interno dell'autorimessa, nonché una maggior altezza del portale carrabile eccedente le tolleranze indicate nelle richiamate norme.

- Per quanto attiene l'unità di abitazione (foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 12) rispetto allo stato di cui alla variante depositata al protocollo del Comune in data 08.03.2005, al n.4751, dal rilievo eseguito è stato riscontrato quanto segue: Sono state rilevate una lieve maggior lunghezza del locale soggiorno-pranzo e del servizio igienico, una lieve maggior altezze dei locali, tali da rientrare comunque nei disposti del comma 1 dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e del comma 1 dell'art 198 L.R.T. 65/2014. Altri dati dimensionali non riportati nella tavola di progetto della richiamata variante, non sono stati verificati se non con una misurazione diretta dei grafici stessi. E' stato altresì riscontrato un lieve ispessimento di porzione della parete ovest del bagno (verosimilmente per l'alloggiamento di impianti), lieve diverso dimensionamento di alcune aperture (finestre e porte finestre); opere che seppur di modesta entità eccedono le tolleranze indicate nelle richiamate norme. Sempre nell'alloggio, nel balcone/terrazzo esposto a nord, è stata rilevata la presenza di una canna fumaria in metallo che "sfocia" in copertra (elemento non presente nei grafici di prospetto); parimenti in questi ultimi accessori (balconi fronte e tergo) sono state installate delle tende parasole non rappresentate nei grafici. Sempre nei grafici di variante, ed in particolare nel prospetto sud/ovest, non è rappresentato il balcone esposto a nord dell'unità de qua (trattasi di evidente imprecisione/omissione grafica poiché detto elemento risulta rappresentato tanto nelle piante, quanto nell'alzato nord/ovest); sempre in questo elaborato è stato erroneamente rappresentato il parapetto del disimpegno a comune antistante l'ingresso all'abitazione de qua, graficizzato con ringhiera metallica anziché in c.a. come riscontrato in fase di sopralluogo. Altre imprecisioni ed omissioni grafiche riguardano alcune parti comuni (a titolo esemplificativo e non esaustivo, omessa rappresentazione dell'armadio in muratura dei



contatori di alcune utenze posto al termine della rampa carrabile di cui al sub.35).

Seppur sia stata asseverata l'Abitabilità / Agibilità, depositata al protocollo del Comune in data

28.07.2005 ed assunta al n.014927, si reputa opportuno segnalare che:

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la mancata esposizione del cartello di autorizzazione al passo carrabile in relazione al cancello di cui al civico 23 di Largo dei Pini (accesso carrabile principale a comune);

La tubazione dell'abbattimento fumi di cottura (collegata alla cappa aspirante), è convogliata verso la parete attestata ad ovest, anziché in copertura.

Alla luce di quanto descritto, fermo restando che talune incongruenze ed omissioni grafiche descritte potrebbero essere ricondotte o a quanto disciplinato dall'allegato 5 - *Regolamento Comunale di disciplina per la rettifica di errori materiali di rappresentazione contenuti negli atti abilitativi e opere non soggette a sanatoria* - o comunque al deposito di una istanza di accertamento di conformità in sanatoria (art. 209 LR 65/2014). Cautelativamente lo scrivente ipotizzerà ai fini della "regolarizzazione" di quanto riscontrato il deposito di istanza di accertamento di conformità in sanatoria (art. 209 LR 65/2014), che l'aggiudicatario potrà presentare a propria cura e spese, determinando - ai fini estimativi - i relativi costi. Ciò detto si ritiene congruo e coerente conteggiare le sanzioni, oltre che i diritti di segreteria e gli onorari professionali in relazione a quanto rilevato.

Con il fine di "collocare" temporalmente tali carenze e difformità dello stato dei luoghi rispetto ai richiamati elaborati, anche ed in relazione, ad eventuali verifiche strutturali, non è stato possibile in fase di sopralluogo rilevare alcuna informazione utile.

Per alcuni elementi riscontrati, quali l'installazione di una canna fumaria in metallo rilevata nel balcone/terrazzo esposto a nord, qualora non fosse possibile depositare istanza di accertamento di conformità (anche per aspetti legati all'alterazione di parti condominiali) è comunque ipotizzabile, quale soluzione più prontamente individuabile, l'eventuale ripristino



dello stato dei luoghi (mediante la sua rimozione con ripristino della forometria alla soletta dell'aggetto di copertura).

In conclusione si determinerà un relativo costo in via forfettaria, indicativa e non probatoria, che tenga conto di entrambe le soluzioni prospettate.

Limitazioni all'attività dell'Esperto; si ricorda che lo scrivente non ha verificato:

- il funzionamento degli impianti presenti (esclusivi e condominiali); sul punto si segnala che né agli atti dell'Amministrazione Comunale, né in fase di sopralluogo (seppur richiesti) ha reperito/ottenuto copie di eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti (né "libretto di manutenzione" per la caldaia). Gli impianti di ogni sorta e natura risultano (prevalentemente), al pari delle finiture, risalenti all'epoca di costruzione;

- la conformazione planovolumetrica del fabbricato, il suo posizionamento all'interno del lotto fondiario, i confini e la consistenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato e le distanze della costruzione da altri edifici;

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati e/o asseverati, gli accertamenti eseguiti sono mirati a rilevare la rispondenza di quanto realizzato (in ordine ai beni staggiti), rispetto a quanto autorizzato dall'Amministrazione e/o già attestato/certificato sotto la responsabilità del/dei tecnico/tecnici intervenuto/i nei provvedimenti/procedimenti edilizi e non la verifica dei calcoli/dichiarazioni riportate dagli asseveratori stessi;

- L'Isolamento Acustico, la tutela dell'inquinamento acustico ed il relativo rilevamento (DPCM 05.12.1995 e s.m.i., D.P.C.M. 05.12.1997 e s.m.i. e D.M. del 16.03.1998 e s.m.i.);

- La messa in esercizio dell'eventuale impianto ascensore esclusivo/condominiale (laddove presente);

- Relazione illustrativa sulle misure preventive e protettive in copertura (Capo III, art.82, LRT 1/2005 e s.m.i. e Regolamento Attuazione L.R. 62/R del 23.11.2005 e s.m.i.);

- Cessazione dell'impiego dell'amianto (D.L. n°277/91, L. 257/92 e D.M. 6 Settembre 1994 e



s.m.i.);

- Presenza/assenza/validità di eventuale certificato di Prevenzione Incendi (artt.14, 15 del DPR 29.07.1982 n°577 art.3 del D.P.R. n°37 del 12.01.1998 e s.m.i. DM 03.08.2015 regole tecniche) riferito a parti esclusive e condominiali;

- L'analisi di eventuale presenza di elementi inquinanti, D.Lgs. 05.02.1997 n°22 e D.M. n°471 del 25.10.1999 e s.m.i.;

- L'idoneità strutturale (statico/sismica);

- Il contenimento energetico dei consumi delle unità immobiliari esaminate (D.Lgs 192/2005 e s.m.i., D.Lgs 311/2006 e s.m.i., LRT n.39/2005 e s.m.i.) ;

- Il rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate.

In relazione a quanto sopra è necessario altresì precisare che alla luce del mandato rimesso allo scrivente, non pare possibile intendere, anche nell'eventualità della necessità di un intervento e/o presentazione di pratiche edilizie, che questo possa sostituire 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, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali anche al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## 10. VALORE DI MERCATO

La stima dei beni sarà eseguita considerandoli liberi e vacui da persone e cose, regolari sotto



il profilo edilizio-urbanistico ed in condizioni di ordinarietà. Successivamente saranno quantificati quei più probabili costi utili alla rimessa in pristino e/o dalla regolarizzazione delle difformità rilevate, al fine di ottenere un più probabile valore di mercato a seguito dei necessari deprezzamenti.

Al successivo punto 11, in sede di determinazione del valore a base d'asta, saranno considerate opportune deduzioni derivanti anche dai costi di "regolarizzazione" dei beni oggetto della presente procedura, ovvero da tutto quanto sarà in seguito meglio descritto.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali, il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 2, 2.2) e secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione aprile 2022 – R.1.2) viene definito - in base al dettato dell'articolo 4, comma 1, punto 76 del Regolamento UE 575/2013, come segue: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni....."*.

#### **10.1. Elementi utili per la valutazione ed analisi del mercato immobiliare**

I beni immobili oggetto del presente elaborato peritale sono ubicati nella zona nord/ovest dell'abitato di Cavallina, frazione del Comune di Barberino di Mugello (FI), dal quale centro dista circa 3 Km. Più precisamente i beni staggisti sono stati realizzati sul Lotto 9 della Lottizzazione C 2, in una zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici sostanzialmente coevi e sono accessibili da una strada di penetrazione della richiamata lottizzazione, oggi denominata Largo dei Pini, dipartente dalla via di Valiano all'intersezione con via della Prata. La zona è posta nelle immediate vicinanze dell'innesto con la SP 131,



principale arteria viaria di zona, a breve distanza dal centro consolidato della Frazione di Cavallina, sia dal centro commerciale all'insegna Barberino Designer Outlet, nonché dal casello dell'uscita autostradale dell'A1 che dista circa 2 km. Detta Frazione (Cavallina) è raggiungibile con mezzi di trasporto pubblico su ruote le cui fermate non sono oltremodo distanti dal fabbricato. Stante la destinazione esclusivamente residenziale della zona ove sono ubicati i beni de quibus, non si sono rilevate in stretta prossimità con degli stessi, esercizi commerciali e servizi di primaria necessità. Questi (supermercato, farmacia, scuole, ufficio postale, ambulatori medici, banche, etc.....) sono stati rilevati in minima parte nell'abitato di Cavallina e, prevalentemente, nel capoluogo di Barberino di Mugello. Fermo restando la presenza della rimessa a servizio dell'abitazione de qua, la possibilità di sosta in prossimità dei beni staggiati è da ritenersi sufficiente, in relazione alla densità abitativa, giuste le pubbliche dotazioni di parcheggio realizzate nell'ambito dell'urbanizzazione della specifica zona.

Il complesso condominiale, al momento del sopralluogo, si presentava "complessivamente" in ordinarie condizioni di manutenzione così come, sempre in relazione allo stato manutentivo/conservativo delle unità, le stesse possono considerarsi complessivamente ordinarie, necessitando comunque di alcune opere di manutenzione e revisione alle finiture, infissi ed impianti per un ordinario funzionamento essendo già soggette ad obsolescenza funzionale ed economica; sul punto si rimanda a quanto più ampiamente già descritto al paragrafo 4.

Dalla breve analisi condotta ai fini della stima emerge una situazione del mercato immobiliare in linea con le attuali e conosciute dinamiche. Da indagini e ricerche esperite alla data del 07.05.2024 si è riscontrata nell'ultimo biennio "sufficiente" un'attività transattiva per immobili facenti parte – per quanto possibile - del medesimo segmento nello specifico cluster; tale dato è confermato – oltre che da informazioni assunte da operatori del settore locali – anche da



quanto estratto dal portale dell'A.d.E. Consultazione Valori Immobiliari dichiarati e dal portale Borsinopro.it. Da altre indagini e ricerche esperite sul mercato delle offerte (listing ed asking price) si è riscontrata la presenza di immobili proposti in vendita ricadenti – per quanto possibile - nello stesso segmento, più o meno usati, ivi compresa la pubblicità immobiliare di altri beni staggiti.

Per quanto attiene il dato medio del trend dei prezzi di mercato (avendo assunto informazioni alla data del 07.05.2024 in merito sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'A.d.E., dei portali Borsinopro.it, immobiliare.it, ed osservatorioimmobiliare.it), seppur si tratti di dati statistici macro-aggregati talune volte riferiti a cluster più ampi rispetto a quello di ubicazione dei beni staggiti, si è registrato un modesto incremento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+3,00%) per quanto attiene i valori delle autorimesse ed un modesto decremento (-2,00%) per quanto attiene quelli delle abitazioni. Si rileva sempre per lo specifico segmento (nel medesimo cluster territoriale) un tempo di esposizione sul libero mercato (tempo medio di permanenza delle offerte di vendita) che, studi di settore, indicano in 6/7 mesi; i beni oggetto di procedure sottostanno - solitamente - a tempestiche decisamente superiori a quella indicata. In termini di appeal sul mercato immobiliare, sempre quale dato assunto dal portale Borsinopro.it, si è appreso che nella zona di riferimento le tipologie maggiormente richieste (*ripartizione offerte per tipologia*) sono gli appartamenti con una dimensione compresa tra i 50 e gli 85 mq (*offerte vendita residenziali per dimensioni*). Seppur si tratti di beni immobili sottoposti ad una procedura esecutiva il cui valore si discosti, per definizione, da quello di mercato, si ritiene utile ai fini estimativi rappresentare gli odierni scenari del "libero" mercato.

Alla luce del protrarsi dei recenti eventi "bellici" internazionali, delle conseguenze della crisi pandemica da Covid-19, e delle relative ripercussioni sull'economia reale (aumento dell'inflazione, "caro prezzi" dell'energia, aumento del tasso dei mutui, etc...) – seppur nel



recente passato le transazioni immobiliari abbiano sostanzialmente "tenuto" (come già rappresentato) anche se in calo rispetto alle annualità precedenti, per il corrente anno, stante i primi segnali di una discesa dei tassi dei mutui, gli operatori auspicano una ripresa del mercato immobiliare residenziale che possa spingere le compravendite, contenendo l'aumento dei canoni di locazioni che sono – mediamente – aumentati. Ad oggi, la sostanziale invarianza di tempi medi di vendita e sconti, associata alla modesta flessione dei valori reali (a fronte di una timida crescita in termini nominali) conferiscono all'attuale situazione i tratti tipici dell'incertezza. E' opinione dello scrivente, alla luce dei dati rinvenuti, che il mercato immobiliare tenda ad adeguarsi con ritardo ai cambiamenti di scenari macroeconomici e, solo se le aspettative di rimbalzo dell'economia troveranno conferma nelle dinamiche reali, potrà essere verificata la capacità del settore di mantenersi al di sopra dei livelli di "equilibrio sostenibile. Alla luce anche dei target ESG dove – in ambito immobiliare - i fattori ambientali, legati sia alla resilienza dovuta alla "climate change" che all'efficienza energetica, assumono oggi particolare rilevanza; si ricorda il pacchetto di norme proposte dalla UE teso a promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica (Energy Efficiency Directive - EED) con il raggiungimento di classi energetiche prefissate ad alcune scadenze temporali. La normativa sulla certificazione energetica degli edifici costituisce per il mercato immobiliare e per il panorama edilizio italiano una "rivoluzione culturale", un cambio di paradigma, iniziato oramai da qualche anno. Alla luce degli IVS, anche nel nostro mercato viene introdotta nella valutazione degli immobili una ulteriore variabile rispetto a quella considerata - per consuetudine - nell'estimo "tradizionale" (zona, vetusta, orientamento, stato di conservazione, qualità dell'edificio, taglio interno, ecc.): l'immobile in questa prospettiva consuma energia e produce servizi, che nel loro insieme costituiscono la qualità dell'abitare. Vi sono però altre riflessioni da fare sulle dinamiche di mercato; la "legge" della domanda e dell'offerta, ci indica che il



prezzo di un bene cresce in funzione della domanda. Già oggi sul mercato si percepiscono i primi effetti della direttiva, ovvero gli acquirenti stanno già manifestando una maggiore attenzione alle prestazioni energetiche seppur, alla luce di quanto argomentato, risulti particolarmente difficile fare previsioni su quello che sarà l'orientamento del mercato immobiliare e su cosa risulterà essere "premiante" per il comparto, ovvero per i segmenti immobiliari in cui si divide.

Per quanto attiene il migliore e più conveniente uso dei beni - (HBU - Highest and Best Use ) si rappresenta che l'immobile difficilmente potrebbe prestarsi ad un uso diverso da quello residenziale e pertanto si ritiene che la sua odierna destinazione sia quella maggiormente redditizia; alla luce di ciò si procederà a determinare l'odierno e più probabile valore di mercato dei beni nel loro "corrente" uso (MVEU – market Value for Existing Use), con le specifiche assunzioni in seguito indicate.

## **10.2. Calcolo della "superficie commerciale/ragguagliata" ai fini estimativi**

E' utile premettere quanto seguirà riportando le seguenti definizioni, utili per meglio comprendere il prosieguo dell'elaborato:

*Assunzione (come definita al punto 3.3. della norma UNI 11612:2015). Proposizione ritenuta essere valida per certi fini. Comprende fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto e sull'approccio alla valutazione, la cui verifica può non essere possibile. Una volta dichiarata, deve essere motivata ed accettata, al fine di comprendere la valutazione.*

*Assunzione Speciale (come definita al punto 3.4. della norma UNI 11612:2015). Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione.*

Si assume quale parametro di confronto, la Superficie Interna Lorda (SIL) così come definita nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari V Edizione Tecnoborsa al punto 4.3.* (come meglio



definita nell'apposito 4). Al fine di ottenere una "superficie ragguagliata" di comparazione, è stata sommata alla superficie dei locali principali la superficie degli accessori diretti, indiretti e delle dipendenze prendendo a riferimento tanto i coefficienti previsti dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) di Tecnoborsa, riportati al punto 4.5 del CdVI di Tecnoborsa (V edizione anno 2018), quanto i coefficienti/rapporti mercantili desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'A.d.E.. Si è reputato congruo e coerente analizzare più informazioni sull'applicazione di tali coefficienti (anche avendo analizzato usi e consuetudini del mercato locale) poiché lo stesso codice prevede che i coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Si considererà che l'unità "principale" (abitazione sub.12) consta di due accessori diretti (balconi/terrazzi) e di un solo accessorio indiretto (autorimessa sub.22) pertanto si determina:

Balconi/terrazzi (con vista non "significativa") - coefficiente medio di 0,25, pari quindi a mq 11,92 (circa) x 0,25 = 2,98;

Autorimessa - coefficiente medio di 0,45, pari quindi a mq 28,29 (circa) x 0,45 = 12,73;

Detta superficie, sommata alla superficie interna lorda dell'unità sub.12 pari a mq 54,24 circa, determina una superficie commerciale (che sarà considerata ai fini estimativi) pari a mq 69,95.

### 10.3. Scelta del criterio di valutazione e determinazione del valore di mercato

Si premette che il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach \_ MCA ), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi



(cost approach).

Una valutazione immobiliare si basa su alcuni principi fondamentali:

- Dipendenza del valore dallo scopo della stima: un bene può assumere contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono gli scopi della stima;

- Prezzo come fondamento del giudizio di stima: ogni giudizio di stima ha come fondamento e punto di arrivo il prezzo, che misura il rapporto tra bene e moneta equivalenti al costo o al prezzo di scambio del bene stesso;

- Previsione come carattere immanente del giudizio di stima: il giudizio di stima ha insito il concetto di previsione; se non ci fosse previsione, non ci sarebbe giudizio di stima, ma una mera constatazione di un prezzo storico o prezzo di listino;

- Permanenza delle condizioni come fondamento della previsione: proiettare nell'immediato futuro le condizioni tecnico-economiche rilevate nell'immediato passato. Si sostiene che tra il momento in cui si formula la stima e la data di riferimento della stima le condizioni al contorno rilevate dall'estimatore non siano cambiate;

- Ordinarietà come garanzia di oggettività e generale validità del giudizio di stima: tutti i parametri tecnici, economici, sociali, normativi, ecc. devono essere presi in considerazione nella stima nella loro dimensione più probabile. Il concetto di ordinarietà coincide con il concetto di statisticamente frequente.

Stante la tipologia e destinazione dei beni oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente ha esperito tutta una serie di indagini ed analisi di mercato atte a reperire quante più informazioni possibili, necessarie per individuare il più appropriato metodo estimativo.

Dopo una preliminare analisi dei dati disponibili sul mercato per lo specifico segmento e tipologia, il sottoscritto ritiene appropriato adottare, quale metodo di stima, quello per comparazione con beni similari (ovvero metodo del confronto Market Comparison Approach - MCA): tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che



permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Attualmente le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche dei comparabili rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato. A quanto detto si aggiunge la difficoltà di reperimento di recenti transazioni per immobili simili, tanto per il numero di contratti recentemente stipulati, quanto per la "difficile" acquisizione degli stessi e la conseguente verifica ed analisi degli immobili compravenduti (parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni, ecc.).

Ciò detto lo scrivente, al fine di individuare tali dati comparabili, ha esperito indagini presso la competente Agenzia delle Entrate (attraverso specifici portali di ricerca nel caso Stimatrixcity) ed anche attraverso operatori del settore per verificare la presenza di atti di compravendita stipulati per immobili ricadenti nello stesso segmento o in segmenti immediatamente prossimi presenti nello stesso cluster nei 24 mesi (circa) antecedenti la data di riferimento 07.05.2024.

Considerato l'esiguo numero di "dati certi" reperiti nel medesimo segmento, seppur sufficienti ai fini estimativi, non è stato possibile reperire un "campione significativo" di dati tali da permettere effettuare una c.d. "analisi di sensibilità".

Quale assunzione si precisa che uno dei comparables rinvenuti eccede, seppur non di molto, l'orizzonte temporale sopra indicato, essendo un compravendita risalente al dicembre 2021;



stante però la similarità del comparabile con il subject in termini di segmento (tipologia, dimensione ed ubicazione) lo scrivente, considerata anche la stabilità della variazione dei prezzi nel recente passato, ha reputato appropriato utilizzarla in luogo di compravendite più recenti di immobili che presentassero però minori caratteristiche di similarità e quindi di affidabilità. Si è comunque ritenuto necessario scartare quelle transazioni "non attendibili" e/o non pienamente verificabili. Non avendo potuto, per i limiti detti procedere, con l'applicazione di un'analisi di regressione atta ad estrarre direttamente dal mercato le caratteristiche premianti (in termini estimativi), si assumeranno quindi quelle maggiormente considerate per uso e consuetudine locale. Ciò detto si sono selezionati dei "campioni" di immobili quanto più simili tra loro anche in relazione ad analoghe caratteristiche di rischiosità, poiché per la pochezza dei dati rilevabili da atti pubblici (utili al confronto di mercato), lo scrivente è impossibilitato ad applicare pedissequamente i metodi previsti dall'appendice A.3. delle LG.ABI 2022 in termini dei fattori ESG.

Ciò detto, con i limiti indicati, la ricerca ha comunque dato esito positivo avendo permesso di reperire i seguenti atti da porre a "comparazione" con il soggetto di stima :

Comparables A) Atto a rogito notaio [REDACTED] rep.34.488/12.509 del 28.01.2022, avente ad oggetto immobili, ubicati in Comune di Barberino di Mugello (FI), località Cavallina, via Due Giugno n..... (descrizione ripresa dall'atto):

".....a) Appartamento per civile abitazione al piano primo, con accesso da scala condominiale e composto da quattro vani compresa cucina oltre bagno, ripostiglio e disimpegno, con annesso piccolo resede posto sul retro del fabbricato a comune con altra unità immobiliare.

b) Locale ad uso garage posto al piano interrato con accesso da via Due Giugno attraverso una rampa carrabile a comune con gli altri garages....."

Il prezzo complessivo di tale vendita è indicato in atto in €.138.000,00; la superficie



commerciale è di mq 73,40 circa. Principali caratteristiche: Classe energetica F, numero dei servizi igienici 1.

Comparables B) Atto a rogito notaio [REDACTED] rep.34.870/12.784 del 18.07.2023, avente ad oggetto immobili, ubicati in Comune di Barberino di Mugello (FI), località Cavallina, Largo dei Pini n..... (descrizione ripresa dall'atto):

"...a) appartamento per civile abitazione al piano terra, a cui si accede da Largo dei Pini n....tramite area a parcheggio, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, terrazza e resede al piano terreno.

b) garage al piano seminterrato, con antistante rampa di accesso esclusiva, accessibile sia da percorso pedonale con scale ad uso condominiale, sia da percorso carrabile posto sul retro del fabbricato...."

Il prezzo complessivo di tale vendita è indicato in atto in €.210.000,00; la superficie commerciale è di mq 90,75 circa. Principali caratteristiche: Classe energetica B, numero dei servizi igienici 1.

Comparables C) Atto a rogito notaio [REDACTED] rep.34.371/12.424 del 23.12.2021, avente ad oggetto immobili, ubicati in Comune di Barberino di Mugello (FI), località Cavallina, Largo dei Pini n..... (descrizione ripresa dall'atto):

"...a) Appartamento per civile abitazione al piano primo, composto da tre vani oltre spazio cottura, servizio igienico, disimpegno, veranda oltre due terrazze di cui una posta sul fronte principale ed una sul fronte tergale.

b) locale ad uso garage posto al piano seminterrato.

L'accesso al fabbricato e alle relative unità avviene pedonalmente dalla strada di lottizzazione denominata via Largo dei Pini posta a Nord-Est, dalla quale si accede all'unità in oggetto attraverso un passaggio a comune con l'adiacente unità abitativa posta al piano primo lato est. L'accesso al garage avviene attraverso la suddetta strada di lottizzazione, la quale



*immette in un percorso carrabile a comune con le unità abitative del mappale .....*"

Il prezzo complessivo di tale vendita è indicato in atto in €.164.000,00; la superficie commerciale è di mq 74,13 circa. Principali caratteristiche: Classe energetica F, numero dei servizi igienici 1.

Assunzioni del Perito ai fini estimativi: In assenza di indicazione - nei richiamati rogiti - di date di stipula di preliminari di compravendita si assumerà - come data di formazione del prezzo - quella della stipula degli atti. Per quanto attiene lo stato di conservazione si sono assunte le caratteristiche dai titoli di provenienza e da un sopralluogo esperito dall'esterno. I dati dimensionali sono stati ricavati dalla misurazione delle planimetrie catastali, assumendo altresì altre informazioni dagli A.P.E. allegate agli atti.

Nello svolgimento del calcolo il prezzo marginale caratteristica *superficie principale* è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti in assenza di informazioni utili ai fini della comparazione.

Per quanto attiene la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano, si ricorda che che lo stesso è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato; talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano in più (in presenza dell'ascensore). Nel caso, non avendo sufficienti elementi (reperibili nello stesso segmento) per determinarlo in via analitica, posto che trattasi di edificio senza ascensore, senza peculiari affacci e/o viste panoramiche, da indagini esperite presso colleghi ed operatori di settore, sia rintracciabile tra l'1 ed il 3%.

Per quanto attiene la determinazione del prezzo marginale della caratteristica "*stato di manutenzione*" e "*classe energetica*", impossibilitato per la natura dell'incarico a fare una disaggregazione funzionale degli elementi al fine di computare le singole parti d'opera, si procederà in maniera sintetica, in funzione della consistenza complessiva dell'immobile, procedendo sulla scorta di costi "medi" (assunti da studi di settore - preziario opere edili



ordine degli Architetti - applicativo CRESME in grado di calcolare - tra le altre cose - i costi di ristrutturazione e prezario delle Tipologie Edilizie edito dalla DEI). In tali costi saranno considerati sia quelli necessari per le opere esclusive (finiture, impianti e serramenti, etc.), nonché quelli più probabili ai fini di una "riqualificazione" energetica, ivi compresa l'incidenza delle spese tecniche necessarie e la quota parte afferente le parti condominiali. Per quanto attiene la determinazione del costo a nuovo del servizio igienico, impianto di riscaldamento, ovvero di tutta la dotazione di impianti che sarà utilizzata ai fini della comparazione, gli stessi saranno determinati a "corpo/forfait" sulla scorta di interventi analoghi considerando - ai fini dell'applicazione del metodo - la vetustà rilevata del subject e l'indicativa vita media degli impianti stessi.

Pur avendo utilizzato il criterio estimativo richiamato in premessa lo scrivente riporterà le risultanze delle tabelle di calcolo andando solamente ad indicare, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, il valore unitario al mq di superficie del bene immobile (composto da unità principale ed accessori, tra i quali l'autorimessa autonomamente censita) ed il valore complessivo dello stesso, fermo restando che è stato determinato "normalizzando" le variazioni delle caratteristiche marginali (quantitative) rispetto ai "comparabili" o "comparables", presi in esame.

Si segnala che, seppur per motivi di privacy non si siano indicati gli identificativi catastali, ed i civici dei comparables, copia dei richiamati "titoli" è in possesso del tecnico scrivente ed a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Ciò detto e premesso il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà (anche di natura edilizio/urbanistica), libero da cose e persone, determinato con la richiamata metodologia, giuste le risultanze dei calcoli (arrotondando in cifra tonda) è da ricercarsi in €129.000,00 (centoventinovemila/00), pari ad €/mq 1.844,17 circa di superficie commerciale (mq.69,95, come determinata al paragrafo 10.2).



Pur ricordando quanto evidenziato anche nel sito web dell'Agenzia delle Entrate, ovvero che le quotazioni riportate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (c.d. quotazioni OMI) non possono intendersi "tout court" come sostitutive della stima, ma solo di ausilio alla stessa (in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima) si reputa utile riportare anche l'intervallo espresso dall'OMI e borsini immobiliari per gli immobili presenti nella zona di riferimento. Quanto detto al fine di confrontare il valore unitario di mercato determinato nelle modalità anzidette, con il "range" dello specifico cluster territoriale.

Data di ricerca: 07.05.2024.

Fonte - OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - riferimento ultimo semestre disponibile: II° 2023 Comune Barberino di Mugello (FI) - riferimento zona: D 2 – Microzona: 0 – fascia: periferica/Cavallina e zona produttiva.

Abitazioni civili in stato conservativo normale – Superficie di riferimento L (lorda): Valore Minimo €/mq 1.300,00 – Valore Massimo €/mq 1.800,00;

Box in stato conservativo normale – Superficie di riferimento L (lorda): Valore Minimo €/mq.650,00 – Valore Massimo €/mq.850,00;

Fonte - Borsino Immobiliare.it - riferimento data di ricerca - zona immobiliare Cavallina e zona produttiva, posizione semiperiferica :

Abitazioni in stabili di prima fascia (di qualità superiore allo standard di zona) : Valore Minimo €/mq 1.270,00 – Valore Massimo €/mq 1.937,00;

Abitazioni in stabili di fascia media (di qualità standard di zona) : Valore Minimo €/mq 1.101,00 – Valore Massimo €/mq 1.680,00;

Box & Autorimesse : Valore Minimo €/mq.547,00 – Valore Massimo €/mq.912,00.

Riassumendo, in conclusione, **il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura in condizioni di ordinarietà** (anche di natura edilizio/urbanistica), **liberi da**



cose e persone sia da ricercarsi, alla data di stesura del presente elaborato, in complessivi

€.129.000,00 (centoventinovemila/00) che, per quanto occorrer possa, si possono così

ripartire:

- €.105.000,00 (centocinquemila/00) relative all'abitazione individuata al Fg.108, p.lla 1565,

sub.12;

- €.24.000,00 (ventiquattromila/00) relativi all'u.i.u. censita quale autorimessa/box auto al

Fg.108, p.lla 1565, sub.22.

Si precisa che seppur sia stato determinato il più probabile valore con il metodo indicato in

premessa (comparativo), lo stesso considera comunque il "corpo unico" poiché è stato

determinato in relazione ad una pluralità di caratteristiche, ma anche in funzione di

considerazioni complessive (eventualmente non esplicitamente riportate nel presente

elaborato peritale); infine l'eventuale presenza di errori nelle operazioni di calcolo o di modesti

scostamenti della consistenza con lo stato di fatto, stante appunto la circostanza che il valore

considera la consistenza "a corpo", non vanno ad alterare il complessivo valore stimato.

## 11. PREZZO BASE D'ASTA

Per determinare il più probabile prezzo a base d'asta come valore derivato dal più probabile

Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra

l'ipotetica vendita dei beni immobili in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita

forzata dettata dalla procedura esecutiva.

A) Nella stima del valore base d'asta sono state considerate opportune deduzioni al

valore di mercato come calcolato al punto 10.3 tenendo conto, in primis, dei seguenti "oneri",

sanzioni, diritti, tributi, costi ed onorari, forfettariamente determinati in via orientativa e non

probatoria.

A.1) - Deposito di Istanza sanatoria (art. 209 L.R.T. 65/2014), sanzione+diritti di segreteria (al



netto di eventuali verifiche di cui all'art.182 della L.R.T. 65/2014 e conseguenti adeguamenti che non sono valutabili in questa sede poiché implicherebbero indagini invasive/saggi) relativamente ad opere interne ed esterne (laddove non riconducibili a quelle elencate dall'allegato 5 – *Regolamento Comunale di disciplina per la rettifica di errori materiali di rappresentazione contenuti negli atti abilitativi e opere non soggette a sanatoria*) meglio descritte nell'apposito paragrafo 9. Posto che le sanzioni previste dalla richiamata L.R.T. sono determinate dal Comune da €.1.000,00 ad €.5.160,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, stante l'entità delle stesse si determina quale costo: diritti + sanzioni per complessivi €.2.160,00;

- Spese professionali per deposito istanza di sanatoria (e/o altra pratica di regolarizzazione nelle modalità convenute con l'Amministrazione) e deposito di pratica catastale (aggiornamento planimetria dell'unità sub.22), ivi compresi i relativi tributi catastali. Stante l'abrogazione delle tariffe professionali e di tutte le disposizioni che, per la determinazione del compenso, rinviavano alle tariffe, attualmente corre l'obbligo per il professionista di pattuire il compenso per la prestazione professionale al momento del conferimento dell'incarico, rendendo noto al cliente il grado di complessità dello stesso. Ciò detto gli onorari professionali sono stati forfettariamente determinati sulla scorta di informazioni assunte da professionisti tecnici di zona, in relazione alle prevedibili prestazioni professionali predette; ciò detto gli onorari determinati "a forfait" ammontano a complessivi €.3.050,00 tremilacinquanta/00;

A.2) - Opere di rimozione della canna fumaria apposta sulla porzione di facciata esposta a nord (accessibile dal balcone dell'unità di abitazione), consistenti nell'approntamento di cantiere, demolizione/smontaggio/rimozione, ripristino soletta di gronda e conferimento a discarica di detto manufatto; per tali opere si determina un costo "a corpo" pari a complessivi €.2.500,00 duemilacinquecento/00;

A.3) - Opere di ripristino degli elementi radianti rimossi e/o di proprietà dell'occupante (ivi



compreso il gruppo lavabo del w.c., come indicato nel verbale delle oo.pp.), eventuali opere di adeguamento della canna fumaria della cucina, consistenti nell'approntamento di cantiere e di tutte le opere necessarie, ivi compresa l'incidenza delle spese di liberazione delle unità immobiliari; per tale voce di spese si determina un costo "a corpo" pari a complessivi €.4.000,00 quattromila/00;

Costi complessivi sommano - €.11.710,00 undicimiladuecentodieci/00.

A seguito delle suddette detrazioni l'odierno, complessivo e più probabile valore in libero mercato dei beni staggiti è da ricercarsi in €.117.290,00 centodiciasettemiladuecentovanta/00.

B) Oltre a quanto sopra per determinare il prezzo base d'asta sono state considerate opportune deduzioni al valore di mercato come sopra calcolato tenendo conto dei seguenti aspetti:

- B.1) - Abbattimento derivante dalle modalità di pagamento che i meccanismi d'asta prevedono, delle difficoltà di visita dei beni e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. (- 10%), pari quindi ad - €.11.729,00 undicimilasettecentoventinove/00.

- B.2) - Pendenze attinenti la gestione condominiale; non ne sono state rilevate se non per l'importo di €.50,00 cinquanta/00 riguardante la quota di pagamento dell'illuminazione condominiale che, cautelativamente, si ritiene di considerare.

Si ricorda in conclusione che la quantificazione dei "costi" (onorari/sanzioni/diritti, opere di ripristino/rimozione etc..) sopra riportata è da ritenersi indicativa, determinata ai soli fini della stima e pertanto può essere soggetta a variazioni anche in relazione all'eventuale modifica del contesto normativo, della variazione dei prezzi, tariffe e diritti.



Passando al Calcolo:

Valore di mercato delle unità immobiliari libere ed in condizioni di ordinarietà € 129.000,00 =

Abbattimento punto A) € 11.710,00;

Abbattimento punto B) € 11.779,00.

**VALORE BASE D'ASTA** € 105.511,00 arrotondato per difetto in cifra tonda pari ad  
**€ 105.500,00 (centocinquemilacinquecento/00).**

## **12. APPETIBILITA' SUL MERCATO IN CASO DI QUOTA INDIVISA E POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA**

Il lotto non è divisibile in natura, trattandosi di abitazione e relativa rimessa la cui superficie, destinata a parcheggio privato, è stata determinata e verificata ai sensi della Legge 122/89.

## **12 bis REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;**

Trattandosi di beni non strumentali intestati a persone fisiche (ancorché ancora risultanti alla de cuius), il cespite risulta gravato dalle imposte, ipotecaria, catastale e di registro con aliquota variabile in considerazione dei requisiti dell'aggiudicatario.

## **13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**

Si tratta di unico lotto composto dall'abitazione distinta al Foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 12 ed autorimessa distinta al Foglio di mappa 108, particella 1565, subalterno 22.

\*\*\*\*\*

La presente relazione, viene inviata a mezzo raccomandate A/R agli esecutari ed a mezzo PEC al Legale del precedente ed a seguito della trasmissione telematica tramite P.d.A. Cancelleria Telematica della Regione Toscana, viene depositata presso la Cancelleria del



Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari) completa di allegati, oltre a copia epurata dai dati sensibili ed allo "Schema riassuntivo C.T.U " completo della copia degli avvisi di spedizione delle raccomandate di cui al punto 14 e di documentazione fotografica interna ed esterna.

Non avendo altro da aggiungere si ritiene con la presente esaurito l'incarico affidatomi.

Firenze 16 maggio 2024

geometra Lorenzo Tilli

Distinta allegati:

- 1) Elaborato grafico di rilievo;
- 2) Fascicolo fotografico;
- 3) Avvisi inizio operazioni peritali;
- 4) Verbale di sopralluogo;
- 5) Istanza di proroga;
- 6) Verbale di presa in consegna delle opere di urbanizzazione;
- 7) Documentazione Catastale completa di estratto di mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 8) Provenienza eseguiti e precedenti atti di provenienza, oltre convenzioni;
- 9) Comunicazione A.d.E. assenza contratti locazione/comodato;
- 10) Contratto di comodato;
- 11) Certificati di residenza;
- 12) Ispezioni ipotecarie;
- 13) Pratiche edilizie in ordine cronologico e attestazione del certificato di agibilità/abitabilità;
- 14) Avvisi spedizione elaborato peritale



\*\*\*\*\*

DOCUMENTI DEPOSITATI A PARTE:

Schema Riassuntivo CTU;

Elaborato Peritale epurato;

Documentazione Catastale epurata.

