

**RELAZIONE EPURATA DAI DATI SENSIBILI SULLA PRIVACY**  
( *informativa per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003 - codice privacy-* )

antonio matteo cinquini, architetto  
via Empolese, 224 - 50059 Vinci FI -  
iscritto ordine architetti Firenze n.3311

<< TRIBUNALE DI FIRENZE >> n. 2 DEBITORI ESECUTATI - persone fisiche -  
terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari - n. 1 CREDITORE PROCEDENTE - persona giuridica -

Procedimento n. **309 / 22** R.G.

Atto di pignoramento notificato ai debitori esecutati in data 09.09.22 al repertorio 8967/2022 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, in data 31.10.22, al numero 33276 di formalità a favore BCC NPLS 2020 srl, creditore procedente, rappresentata dal Prof. Avv. Giancarlo Poggiali, sulla piena proprietà dei beni e loro pertinenze.

PROVENIENZA DEL BENE:

Ai debitori esecutati, in conto per l'intera proprietà il bene è pervenuto nella piena proprietà, pari al 50% ciascuno, per atto di compravendita di terreno edificabile, a rogito Notaio Amerigo Sandrucci di Campi Bisenzio, in data 29.12.1970 al repertorio 97165, fascicolo 3640, registrato a Firenze il 18.01.1971 al n. 1160 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25.01.1971 al 1909 di formalità.

Si attesta che ubicazione, dati catastali e confini corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre la trascrizione ipotecaria dell'atto di provenienza è stata indicata erroneamente al n. 4547 del 10.03.1969, anziché al repertorio n. 1909 del 25.01.1971. Tali discrepanza, di lieve entità, così come resa da ispezione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - servizio di pubblicità immobiliare - non pregiudica i valori di stima della presente perizia. Il titolo di provenienza (ventennale) è stato certificato dal notaio Niccolò Tiecco in Perugia, redatto in data 02.12.2022.

UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

Provincia di Firenze, comune di Campi Bisenzio, via G. Donizetti, 69; piano interrato, terra e sottotetto

DATI CATASTALI abitazione :

Dati catastali abitazione: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio - giustamente in conto, per la quota di 1/2 ciascuno, alla Proprietà Esecutata, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 16, part35, sub. 1; categoria A/7, classe 5, vani 11,5, rendita € 1.633,29.

CONFINI :

Via Donizetti, proprietà [REDACTED] o migliori confini

DATI CATASTALI autorimessa :

Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio - giustamente in conto, per la quota di 1/2 ciascuno, alla Proprietà Esecutata, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 16, part35, sub. 2; categoria C/6, classe 4, consistenza di mq 49, rendita € 220,17.

CONFINI :

Via Donizetti, stessa proprietà, s.s.a. o migliori confini

DESCRIZIONE DEL BENE :

Il fabbricato ad uso residenziale unifamiliare, tipo da terra a tetto, presenta un impianto planimetrico di forma regolare,



sufficientemente areato e illuminato con una buona esposizione. Questo è composto da piano terra, terrazzato e sottotetto, comprendente cantina a piano seminterrato e annesso giardino su quattro lati oltre ad autorimessa coperta ad uso esclusivo. L'intero cespite ricade nel comune di Campi Bisenzio, come di seguito più precisamente descritto:

- **Lotto unico:** L'unità immobiliare, costruita nella prima metà degli anni 70, è composta da un edificio indipendente del tipo da terra a tetto, villino, con uso, attualmente, residenziale posto a piano terra, oltre cantina a piano interrato, sottotetto praticabile, autorimessa pertinenziale, con altezza costante pari a mt. 2,15 e giardino esclusivo su tutti i lati, con accessi, carrabile e pedonale, prospicienti la strada pubblica di via Donizetti, 69. Inoltre nella parte tergale del giardino è presente un modesto manufatto destinato a serra.

I locali ad uso abitativo si sviluppano su di un unico livello, a piano terra, con altezza variabile, compresa tra mt. 3,50 e mt. 3,20. La cantina, servita da collegamento verticale interno al piano abitativo sovrastante, presenta altezze variabili, contraddistinte dalla destinazione dei locali, che variano da un minimo di mt. 1,70 nell'autoclave, fino a circa mt 2,12 e mt 2,35 nelle successive partizioni. Il piano sottotetto, completamente ristrutturato e regolarizzato da una copertura a capanna, con DIA n. 29089 del 17.06.1995 e successiva attestazione di conformità in sanatoria n. 9422/A del 17.05.2013, risulta allo stato attuale essere interessato, al suo interno, da alcune opere in difformità che riguardano principalmente il collegamento al piano sottostante realizzato da una scala esclusiva verticale interna, anziché con una botola di accesso; inoltre sono stati ricavati servizi e resi abitabili locali senza i requisiti per tale utilizzo, infatti l'intero piano sottotetto presenta altezze variabili, da un minimo di mt. 1,30/1,73 lungo le pareti perimetrali fino ad un'altezza sul colmo pari a mt. 2,67/3,10. Sono inoltre presenti terrazze sull'intero perimetro a ampi loggiati su fronte e retro.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e architettoniche l'edificio risulta così composto: ingresso a piano terra da ampi loggiati su giardino esclusivo, disimpegno giorno, soggiorno, cucina, ripostiglio, pranzo, tre camere, due bagni e collegamento verticale al piano sottostante dove insistono diverse partizioni e servizi di altezza variabile, oltre all'accesso interno all'autorimessa, che risulta collegata da rampa carrabile alla quota del giardino; è presente inoltre un piano sottotetto, in comunicazione con il piano terra sottostante, servito attualmente da scala interna, dove sono presenti diverse partizioni di altezza variabile con servizi, locali adibiti ad uso residenziale, terrazze sull'intero perimetro e ampi loggiati su fronte e retro.

Rifiniture ed impianti sono di qualità corrente più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti: intonaco civile e tinteggiatura a colori chiari, pavimenti di piastrelle in gres ceramico, cotto e parquet, con battiscopa dello stesso materiale e soglie di pietra; Il rivestimento delle pareti si trova nei servizi igienici e nella zona cottura della cucina con piastrelle di varie tonalità e formati in gress ceramico, portoncino di ingresso in legno tamburato, come anche le bussole interne; persiane e infissi in legno sprovvisti di vetri a taglio termico. I servizi igienici sono forniti da elementi igienico-sanitari di qualità corrente: lavabo, bidet, doccia e vaso, con scarico a pavimento. L'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico risulta così composto: impianto



idro-termo-sanitario autonomo con produzione di acqua calda relativo alla ACS e caldaia alimentata a gas metano di potenza non inferiore a 20,00 kwt, con terminali del tipo radiatori in ghisa, impianto di aria condizionata con split aria/aria, non funzionante, al piano sottotetto. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce a soffitto, sono presenti prese di impianto TV, telefono, citofono. L'abitazione è normalmente allacciata alle reti impiantistiche comunali di fognatura, acquedotto ed è provvisto delle utenze di luce e rete di gas-metano. Nei locali descritti, in stato di conservazione strutturale ordinario, non sono presenti segni di umidità ascendente/discendente

**GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' :**

L'edificio isolato, con tipologia a terra tetto, è composto da un immobile indipendente del tipo da terra a tetto, villino, ad uso, attualmente, residenziale posto a piano terra, oltre cantina a piano interrato, sottotetto praticabile, autorimessa pertinenziale, con altezza costante pari a mt. 2,15 e giardino esclusivo su tutti i lati, con accessi, carrabile e pedonale. L'UIU nel suo complesso presenta caratteri ed allineamenti compatibili con il contesto, completo di urbanizzazioni è situato in zona semicentrale ben servita da infrastrutture e mezzi pubblici. Le strutture dell'unità immobiliare appaiono generalmente in stato di conservazione ordinario e non sono presenti segni evidenti di umidità ascendente/discendente, mentre finiture, e servizi presenti nell'intero edificio si mostrano in condizioni che abbisognano nel breve periodo di opere manutentive volte al rinnovamento e sostituzione, oltre che quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**VALUTAZIONE :**

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto applicando alla valutazione dell'immobile la prassi contenuta nelle indicazioni del calcolo della superficie commerciale secondo uno standard condiviso, che tiene conto del calcolo della superficie commerciale quale somma delle superfici ponderate ragguagliate al loro "peso" sul mercato. Secondo la definizione riportata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: *"Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile"*.

Di seguito, le tabelle che elencano le percentuali delle superfici che concorrono al calcolo della superficie commerciale a seconda del tipo di ambiente:

- SUL dell'abitazione principale, a terra, destinata a civile abitazione, 100%.
- SUL interrato a destinazione pertinenziale della civile abitazione:
  - o H= altezza compresa tra mt 1,70/1,55 e mt 2,12, riduzione del 70%
  - o H= altezza di mt 2,35, riduzione del 50%
- SUL sottotetto a destinazione pertinenziale della civile abitazione:
  - o H= altezza compresa tra mt 2,40/2,20 e mt 3,10/2,20, riduzione del 40%
  - o H= altezza compresa tra mt 1,30/2,20 riduzione del 60%
- SUL garage a destinazione pertinenziale della civile abitazione, riduzione del 50%
- Logge e terrazzi a destinazione pertinenziale della civile abitazione, riduzione del 80%
- Superficie a verde a destinazione pertinenziale della civile abitazione, riduzione del 90%



**- Lotto unico -**

o sup.utile lorda ragguagliata mq 527,40 x € 2.200/mq =  
€ 1.160.280 valore di mercato

Preso atto che devono essere decurtati gli oneri e le spese necessarie per sanare le difformità urbanistico-edilizie presenti e già descritte al precedente punto 4, il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato complessivo il valore computato per la rimessa in pristino onnicomprensiva, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di restituire all'UIU oggetto della presente la legittimità urbanistica e edilizia.

€ (1.160.280 - 10.472,78) =

€ 1.149.807,30 - PREZZO A BASE D'ASTA

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie, il periodo recessivo del mercato immobiliare, constatato inoltre che l'immobile risulta attualmente in parte occupato, senza titolo ne residenza, e in parte affittato senza la residenza del locatario, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

€1.149.807,30x90%=€ 1.034.826,50 che arrotonda:

**€ 1.035.000 PREZZO BASE D'ASTA EPURATO**

L'atto di pignoramento è stato eseguito sulla proprietà dell'intero bene e sue pertinenze e giustamente notificato ai debitori esecutati, proprietari esclusivi al 50% ciascuno dell'intero compendio. A mio parere per le caratteristiche intrinseche del bene appare possibile frazionare l'UIU dato che il regolamento urbanistico vigente consente, a titolo oneroso, con le opportune verifiche previste, i lavori di ristrutturazione, l'adeguamento funzionale degli impianti e la regolarizzazione catastale. In questa sede non è possibile stimare costi e fattibilità dell'eventuale frazionamento la cui scelta, se operare o meno il frazionamento stesso, dovrà riversarsi, in quanto maggiore valorizzazione del compendio pignorato, in carico al futuro acquirente. Pertanto, in questa sede si conferma che, all'attualità, il compendio pignorato non può essere diviso in natura.

Al fine di distinguere il valore ai fini fiscali si precisa che, per le caratteristiche del bene, il compendio pignorato non è formato di parti sulle quali sia possibile distinguere il valore. Si precisa inoltre che la vendita del bene in oggetto, in quanto proprietà di persone fisiche, sarà assoggettato ad imposta di registro.

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'  
DELLE U.I.U. :

L'intero fabbricato è stato edificato a seguito di licenza edilizia rilasciata in data 08.04.1971 al n. 5970, e variante successiva con concessione edilizia del 07.05.1977 al n. 45; autorizzazione di abitabilità rilasciata il 05.03.1979 al n. 5970/45. Successivamente sono stati effettuati i seguenti interventi: Condonò edilizio, L. n. 47/85, del 01.02.1986, prot. 3249, al quale è seguita concessione edilizia in sanatoria n. 2648 del 28.04.1997, per ampliamento di superficie e volume non residenziale al piano seminterrato e modifiche interne ed esterne all'abitazione. Successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi: DIA n. 24564 del 23.05.1995, per modifiche alla copertura e oggetto di sospensione dei lavori con ordinanza n. 231/95 del 12.06.1995; in seguito è stata presentata una nuova DIA n. 29089 del 17.06.1995, che ha consentito di completare i lavori sulla copertura; inoltre con attestazione di conformità in sanatoria n. 9422/A del 17.05.2013 il comune di Campi Bisenzio confermava gli elaborati prodotti al fine di una



corretta rappresentazione grafica. Allo stato attuale dunque l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere interessata da alcune opere in difformità che riguardano principalmente il piano sottotetto che risulta unito stabilmente al piano sottostante da un collegamento esclusivo verticale interno, anziché essere connesso con una botola di accesso dotata di scala retrattile, inoltre al piano sottotetto stesso sono stati ricavati servizi e resi abitabili locali senza i requisiti per tale utilizzo in quanto non previsti nell'attestazione di conformità in sanatoria del 2013. Ciò premesso, il CTU, vista l'attuale condizione degli illeciti edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene del debitore esecutato e valutata la possibilità di porre la rimessa in pristino e dunque sanare le opere difformi ai sensi di legge, attesta la NON CORRISPONDENZA dei beni sopra descritti. Non sono pertanto verificati i disposti di legge 47/85, 724/94, s.m.i. In questa sede è stato comunque possibile individuare e stimare, in modo analitico, le opere e le relative spese occorrenti alla rimessa in pristino da porre a carico degli acquirenti..

li, 07/04/2023

Il tecnico incaricato

