

TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n.22/2023

PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza

**Relazione Peritale su cespite immobiliare sito nel
Comune di Impruneta (Firenze) via Leopoldo Vanni civ.13**

Sommario

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale
3. Descrizione del cespite immobiliare
4. Descrizione catastale
5. Condominio
6. Proprietà - Titolo di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Stato di occupazione
9. Titoli edilizi e conformità urbanistica
10. Valutazione del bene immobile
11. Conclusioni

Allegati

- A. Scheda riprese fotografiche
- B. Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi
- C. Planimetrie e visure catastali
- D. mappa
- E. Visure ipotecarie
- F. Certificato di destinazione urbanistica
- G. Titolo di Provenienza



1. Premessa

La sottoscritta Architetto Emanuela Tesi nell'espletamento dell'incarico conferitole dal Giudice in data 19 Aprile 2023 quale esperto alla stima del compendio pignorato rimette la presente relazione tecnico-estimativa dichiarando di avere effettuato i necessari sopralluoghi presso il bene immobile, le ricerche e visure presso le Pubbliche Amministrazioni ed esaminata la documentazione agli Atti.

2. Inquadramento territoriale

Il bene immobile , appartamento per civile abitazione , è posto nel Comune di Impruneta (Firenze) in via Leopoldo Vanni al civ.13 nel centro storico del paese. In particolare la sua ubicazione è adiacente alla piazza principale Buondelmonti con la Basilica di Santa Maria all'Impruneta ed agli edifici di maggiore rilevanza storico architettonica.

La zona , a prevalenza insediativa residenziale , risulta ben collegata ai mezzi di trasporto pubblici, servita da attività commerciali di vicinato e ben dotata di servizi pubblici.

La distanza dal Capoluogo Comune di Firenze è di circa 15 km.



Mappa _ ubicazione immobile

3. Descrizione del cespite immobiliare

Trattasi di un ampio appartamento per civile abitazione posto al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di remota costruzione. Il fabbricato accoglie , oltre l'unità immobiliare in esame, un appartamento abitativo al piano sottostante e due unità immobiliari ad uso magazzini al piano terra di cui uno con accesso



distinto dal civ.11.

All'appartamento in esame si accede , dalla via Leopoldo Vanni civ.13, tramite un resede pavimentato a comune che conduce al portone e vano scala condominiale. Il fabbricato è privo di ascensore.

Lo stato di manutenzione delle facciate esterne è mediocre . Per quanto alla copertura si segnala la rottura di un pluviale della falda tergale ma non si rilevano tracce di infiltrazioni attive ad eccezione dell'abbaino sovrastante un servizio igienico.

L'appartamento si articola quattro vani , due bagni oltre accessori.

Entrando si trova l'ingresso con un balcone prospiciente la facciata principale, sul lato destro due vani attualmente adibiti a cucina- soggiorno e camera oltre ad un servizio igienico sopraelevato accessibile da una scaletta interna.

Sul lato sinistro dell'ingresso troviamo un corridoio, una camera, un altro vano adibito (impropriamente) a cucina-soggiorno ed un bagno finestrato. Sul lato

L'appartamento è accessoriato di un locale abbaino accessibile da una rampa di scala interna, da un locale tecnico posto al piano ammezzato tra il primo e secondo e da un piccolo ripostiglio al piano terra che accoglie l'antico forno.

Tale forno, allo stato, non risulta possibile verificare se sia funzionante o meno , ovvero se il condotto fumario sia attivo.

A livello impiantistico l'appartamento è dotato di:

- caldaia autonoma per il riscaldamento e la produzione di acqua calda (non reperibile il libretto di manutenzione), con elementi radianti e termostato d'ambiente,gas metano di rete
- impianto di climatizzazione con split ed unità esterna
- impianto elettrico con quadretto divisionale
- impianto idrosanitario.

Inoltre , per quanto alle finiture:

- pavimenti in cotto
- rivestimenti in ceramica
- infissi in con doppio vetro
- porte in legno
- tinteggiature standard.

Si segnala che all'interno dell'unità immobiliare sono presenti mobilio e suppellettili.

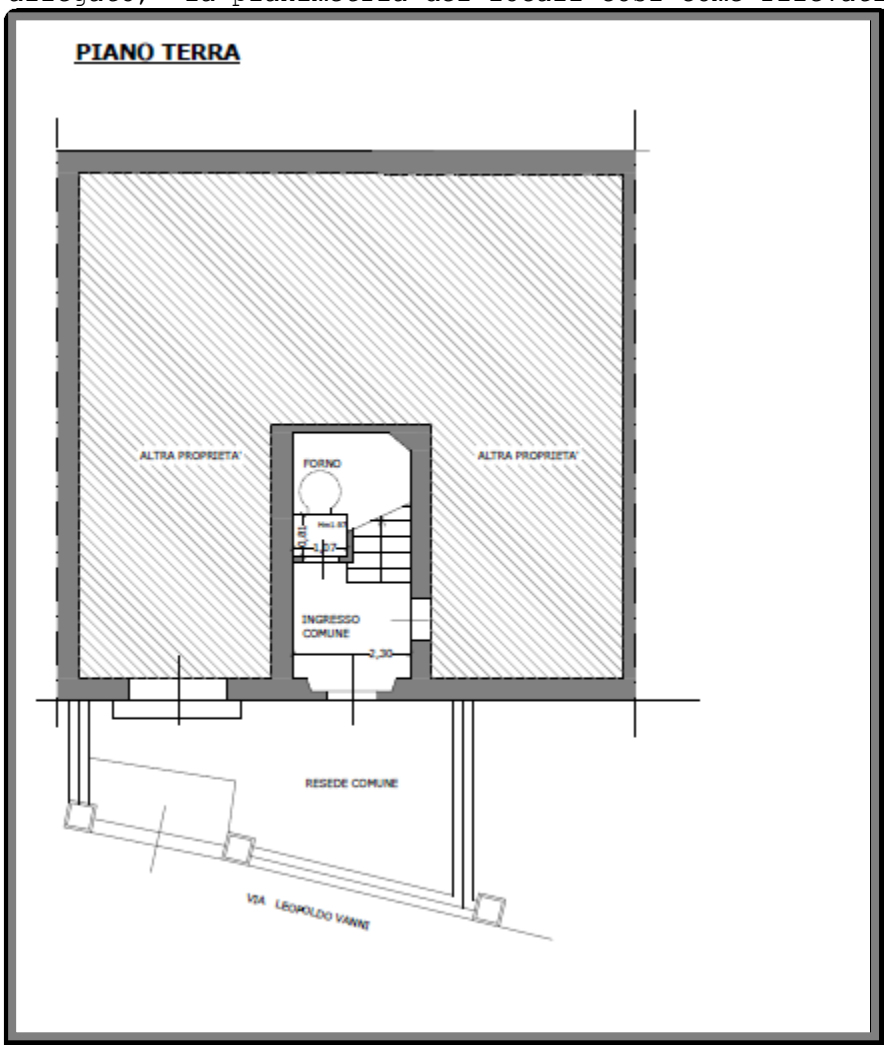
Lo stato di manutenzione generale è normale .

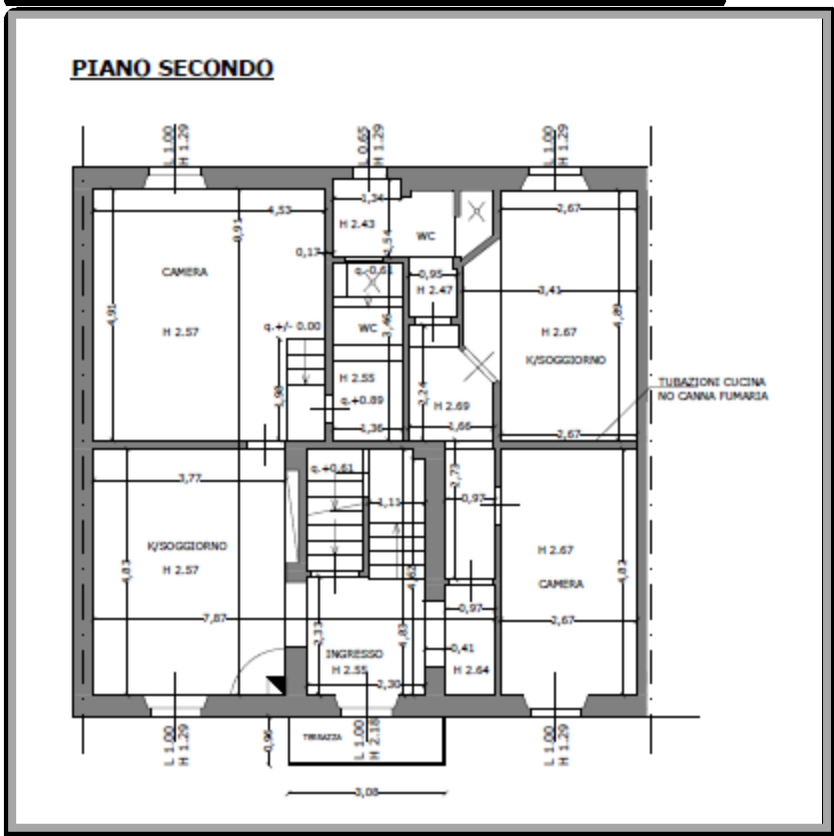
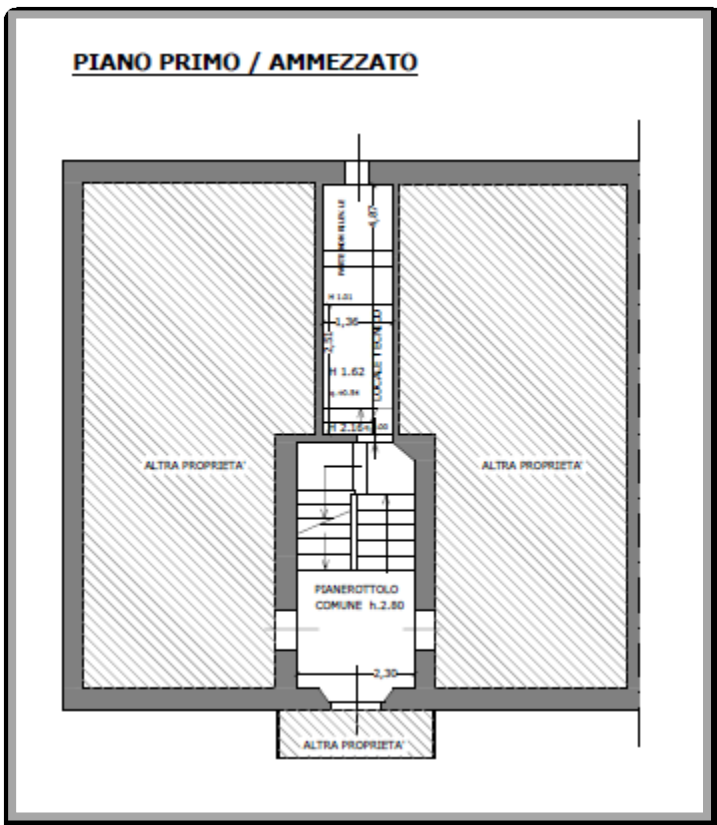
La superficie netta calpestabile è di circa 104 mq come riportato in dettaglio nella tabella che segue

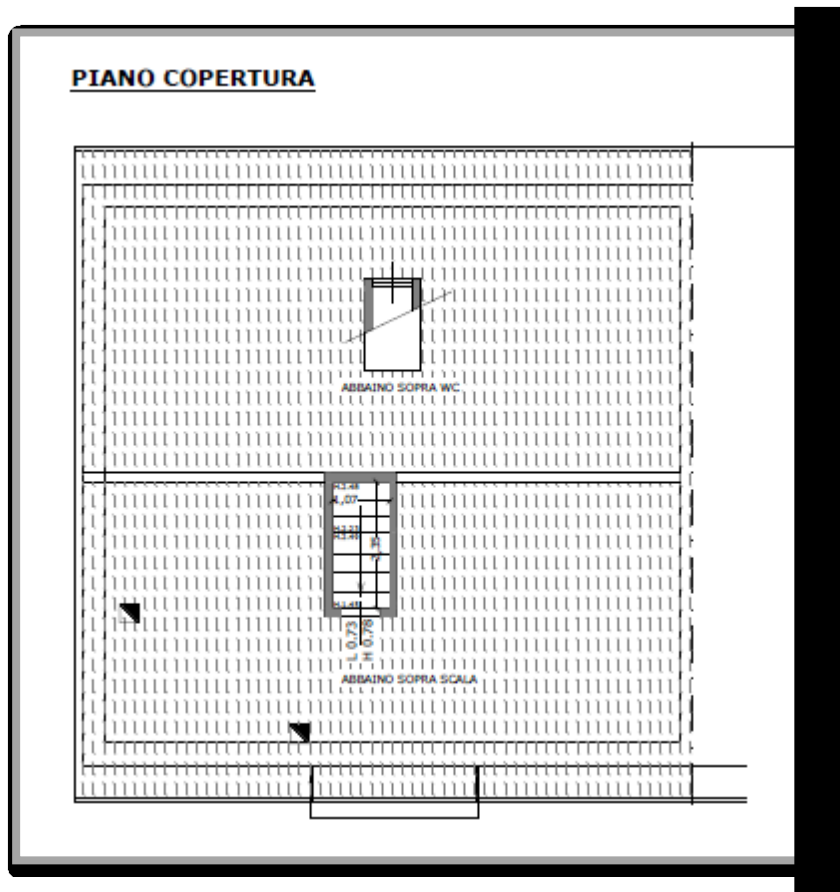


LOCALE	SUPERF. NETTA MQ
Cucina-soggiorno	18,20
Camera	22,42
Camera	12,88
Cucina- soggiorno	14,71
Servizio igienico n.1	4,70
Servizio igienico n.2	5,29
Ingresso	5,35
Disimpegni	7,81
Scala ed abbaino	5,27
Ripostiglio p.ammezzato	3,42 (fino a 1,60 ml altezza)
Balcone	2,92
Ripostiglio p.terra	0,86 (escluso forno)
TOTALE	103,83 mq

Per immediata evidenza si inserisce di seguito, oltre che in allegato, la planimetria dei locali così come rilevati.







4. Descrizione catastale

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta al :

- Foglio di mappa 42, particella 290 , subalterno 4, rendita 402,84 euro, categoria A3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq e 125 mq escluse le aree scoperte
- Intestata a [REDACTED] per diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] di nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Il resede a comune è identificato al Catasto terreni Foglio di mappa 42, particella 569, ente urbano, 25 mq

La planimetria catastale in atti di cui al protocollo FI0225724 del 14/09/2004 non risulta conforme allo stato dei luoghi per parziali modifiche distributive interne all'appartamento; difformità delle quali si descriverà a seguire.

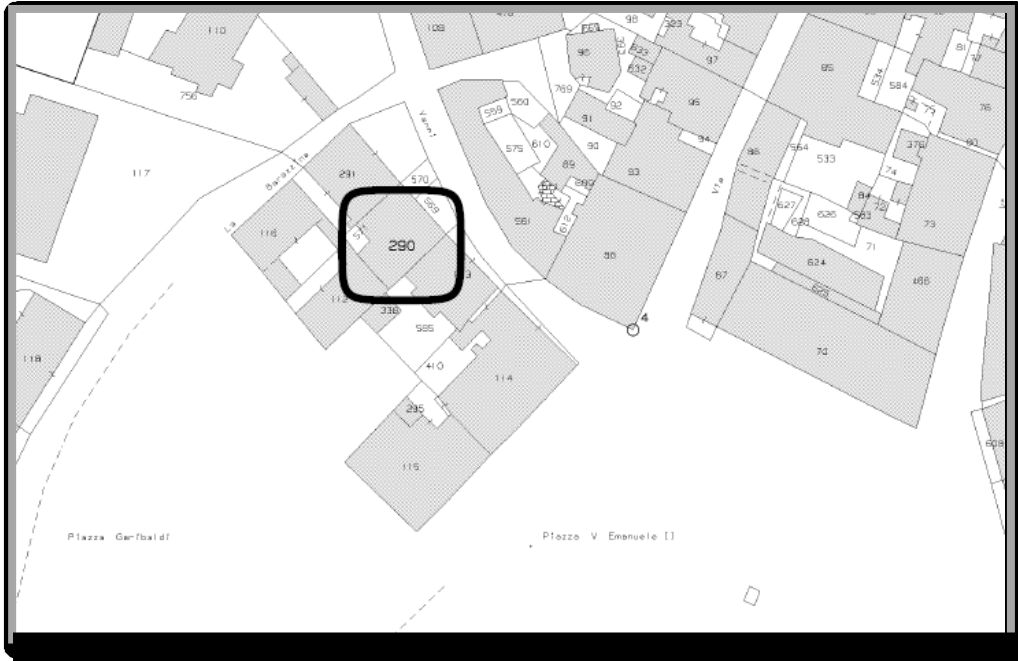
L'unità immobiliare confina con :

- Al piano terra con vano scala comune, sub.5 e sub.6 della



medesima particella 290

- Al piano ammezzato con vano scala a comune e sub.3
- Al piano secondo con vano scala a comune, sub.3 (u.i.sottostante), Foglio 42 particelle 291 e 113 sui lati



Estratto di mappa

Sul fabbricato non risultano in atti elaborati planimetrici catastali ricognitivi dei beni immobili in esso ricompresi.

5. Condominio

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato non risulta essere gestito da un'amministrazione di condominio.

Il Proprietario/Condomino Sig. [REDACTED], delle unità immobiliari poste nel medesimo fabbricato, riferisce verbalmente alla sottoscritta che esistono delle tabelle millesimali redatte a seguito della sentenza emessa dal Giudice in ambito di un contenzioso civile sul Tribunale di Firenze. Tali tabelle non risultano, allo stato, nella disponibilità dello stesso dichiarante.

Quanto riferito trova riscontro nella descrizione riportata nell'atto di acquisto Notaio [REDACTED] del 14/04/2003 rep.36226 n.6937 registrato a Firenze il 14/04/2003 n.1118 - serie 1T del bene immobile da parte degli Esecutati il cui stralcio si riporta testualmente "(...)saranno a carico della parte venditrice tutte le spese e gli oneri relativi alla causa pendente davanti al Tribunale di Firenze con i signori [REDACTED] e avente per oggetto vertenze di natura condominiale e altresì saranno a carico della parte venditrice le spese per la redazione delle tabelle

millesimali"

L'appartamento è gravato da servitù tecnica di passo per accesso al tetto come risulta indicato nel sopramenzionato atto notarile. Inoltre , nel medesimo atto, per quanto alle altre pattuizioni sui beni comuni si rimanda al precedente rogito di compravendita Notaio [REDACTED] del 14/06/1984 rep.48713 trascritto a Firenze il 12/07/1984 al n.14703 tra le Parti [REDACTED] (acquirente) e [REDACTED] (venditrice). Pertanto la sottoscritta ne ha preso visione del contenuto di cui si riporta testualmente la parte d'interesse del resede frontale ed androne d'ingresso
*"(...) co la presente vendita è trasferita la proprietà di tipo condominiale del **resede antistante** al fabbricato comune alle unità abitative del primo e secondo piano ed al fondo ubicato al piano terreno sinistro e distinto al n.c.15 della via Vanni. Tale resede (...) è rappresentato al N.C.T. el F.42, p.__ (ex 290/b) il cui nuovo numero sarà assegnato. I venditori si obbligano a provvedere, prima della consegna dell'immobile, a chiudere in muratura l'apertura attualmente esistente tra l'androne d'ingresso del fabbricato e il contiguo fondo a destra di chi entra di loro residua proprietà, escludendo quindi ogni servitù di passo sull'androne a favore del fondo stesso" - "(adde I/7) la presente clausola, peraltro diverrà efficace nel momento in cui la proprietà del fondo andrà ad appartenere a persona diversa dal proprietario di uno dei quartieri rispettivamente al piano primo e al piano secondo"*

6. Proprietà e Titoli di provenienza

Il cespite immobiliare è pervenuto alla parte eseguita per atto notarile di compravendita Notaio [REDACTED] del 14/04/2003 rep.36226 n.6937 registrato a Firenze il 14/04/2003 n.1118 - serie 1T.

Il bene immobile risulta intestato a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni ed a [REDACTED] [REDACTED] per la nuda proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

7. Ispezioni ipotecarie

Come riportato nella relazione notarile ventennale e nelle visure rinnovate dalla sottoscritta in data 13/08/2023 risultano:



- TRASCRIZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 9885
Registro Generale 15236
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36226/6937
del 08/04/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 2980
Registro Generale 15237
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36227/6938
del 08/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 1212 del 02/03/2023
- ISCRIZIONE del 06/06/2008 - Registro Particolare 4752
Registro Generale 23432
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
351531/41 del 22/04/2008
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973
NUM.602 ISCRIZIONE del 26/11/2009 - Registro Particolare
8393 Registro Generale 52795
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
201416/41 del 17/11/2009
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD.
DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01
- ISCRIZIONE del 26/11/2009 - Registro Particolare 8393
Registro Generale 52795
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
201416/41 del 17/11/2009
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD.
DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01
- TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 2202
Registro Generale 3033
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO
DI FIRENZE Repertorio 12780 del 29/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 02/03/2023 - Registro Particolare 1212
Registro Generale 8343
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36227 del
08/04/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2980 del 2003

8. Stato di occupazione

I beni immobili risultano liberi da persone ed occupati da mobilio vario e suppellettili. In via sintetica sono presenti, armadi,



blocco cucina, cassettone, divano, letto, scaffalature, sedie.
Si rimanda all'inventario del Custode per maggiore dettaglio.

9. Titoli edilizi e conformità urbanistica

Il fabbricato che accoglie i beni immobili eseguiti, sulla base del contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/05/2023 a seguito di istanza della sottoscritta risulta interessato dalla seguente disciplina:

- Piano Strutturale del 2008_ artt.16 e 34 Sistema territoriale della Collina Metropolitana_ artt.18 e 36 subsistema di Mezzomonte_ artt.23 e 45 Sistema Funzionale Urbano _ art.50 UTOE 5 "IMPRUNETÀ"
- Che in base al Piano Strutturale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.32 del 28.04.2022 , le cui misure di salvaguardia art.70 della Disciplina di Piano sono entrate in vigore ai sensi degli artt.92 e 103 della L.R.65/2014, la suddetta area risulta interessata dalla seguente disciplina: art.39 Territorio urbanizzato _ art.66 UTOE Crinali del Chianti
- In base al Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C.n.61 del 19.07.2012 e con delibera C.C. n.81 del 28.10.2013 la suddetta area risulta classificata "Tessuti storici" art.30 N.T.A. di matrice urbana a prevalenza residenziale e risulta interessata dall'art.17 delle N.T.A. "Invarianti strutturali"- risorse storico-culturali edifici esistenti al 1942.

I beni immobili oggetto della presente relazione peritale è stato costruito in data anteriore al 1967.

Le opere successivamente eseguite sono state autorizzate con i seguenti Titoli Edilizi:

- Concessione edilizia n.4081 del 09/05/1985 rilasciata a [REDACTED]
- Art.26 ex L.47/85 pratica n.542 del 12/07/1989 a nome [REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività n.301/03 protocollo n.13071 del 29/05/2003 a nome [REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante n.303/04 protocollo n.18090 del 19/07/2004 a nome [REDACTED].

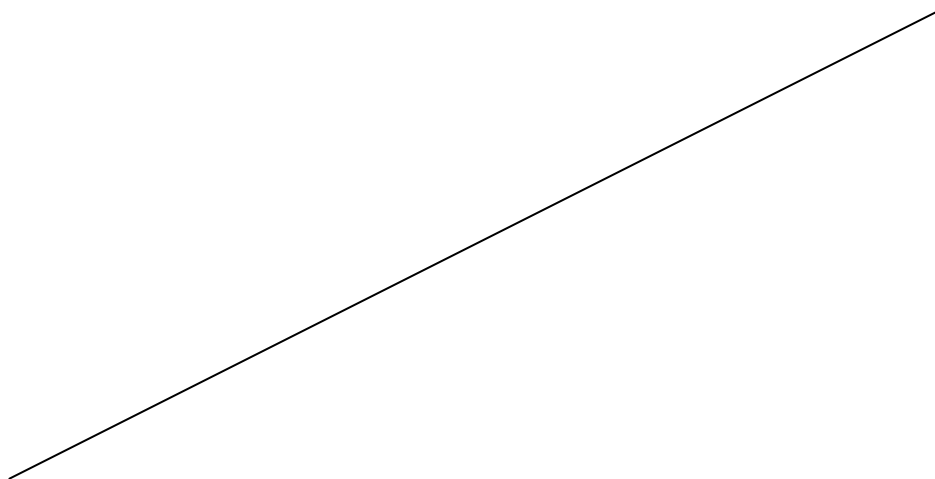
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta e l'ultimo Titolo edilizio legittimante lo stato dei luoghi, sono emerse parziali difformità edilizie interne, che si descrivono in via sintetica in:

- mancata realizzazione dei tramezzi del cucinotto



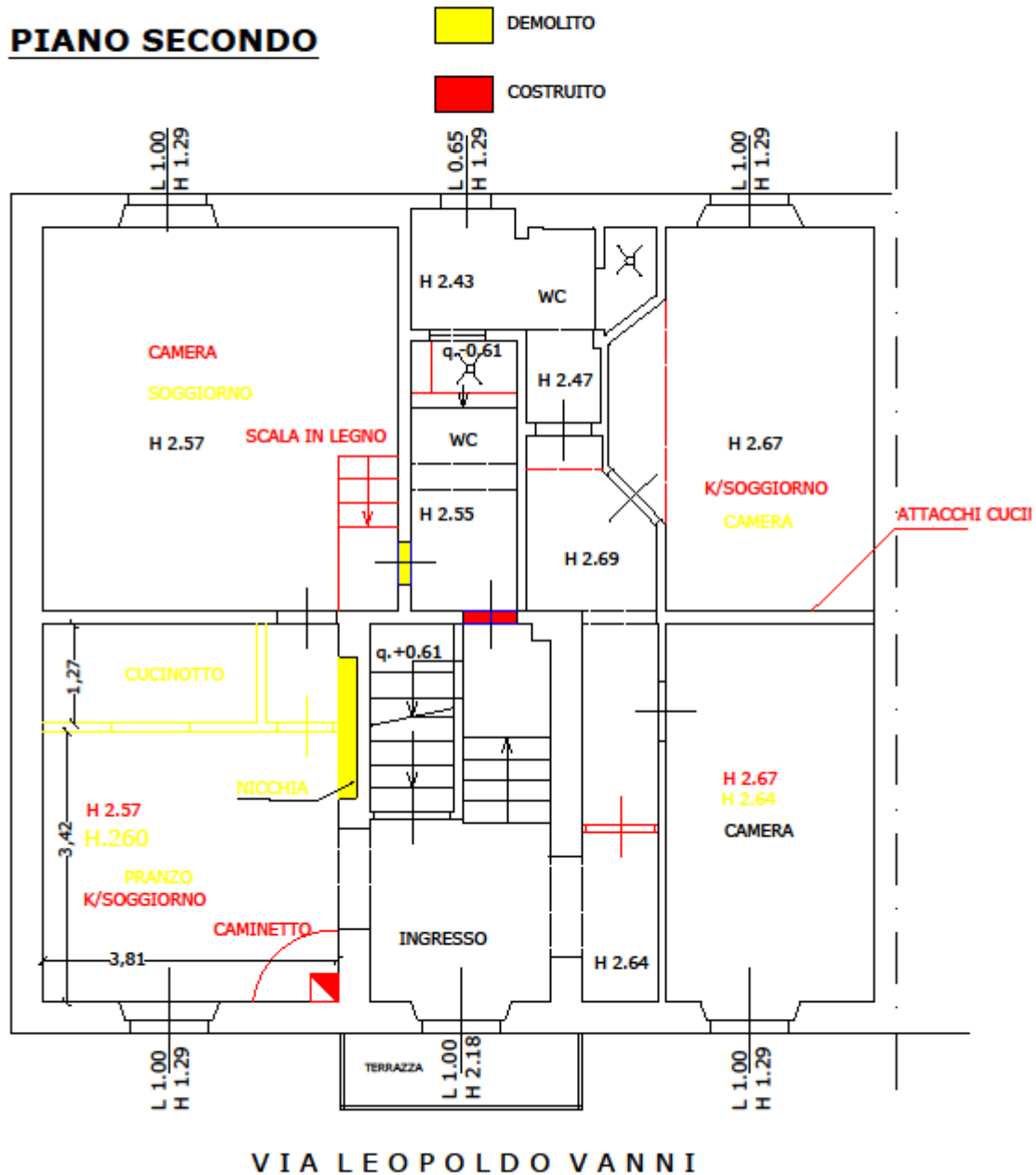
- modifica della posizione della porta di un servizio igienico
- realizzazione di una nicchia su parete portante
- realizzazione di un punto cottura in vano adibito a camera
- realizzazione di porta nel disimpegno zona notte
- esecuzione di un caminetto in muratura

In buona sostanza l'appartamento è stato adattato in due unità abitative. Di seguito si graficizzano le difformità menzionate.



DIFFORMITA' dallo STATO AUTORIZZATO
DIAE prot.18090 del 19/07/2004 PE n.303-2004

PIANO SECONDO



VIA LEOPOLDO VANNI

grafico difformità edilizie

Al fine di valutare la messa in conformità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio è stata accuratamente esaminata tutta la specifica normativa vigente ed avuto un confronto con l'Ufficio Edilizia comunale in data 14/07/2023.

Le opere difformi, nel loro insieme, allo stato normativo vigente non risultano sanabili .

Pertanto , al fine di rendere conforme l'immobile si dovrà procedere con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in coerenza all'ultimo Titolo Edilizio ossia agli elaborati grafici della Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante n.303/04 protocollo n.18090 del 19/07/2004 .

Si attenziona che prima di procedere nel suddetto intervento dovrà essere fatta segnalazione scritta all'Ufficio Edilizia , il quale provvederà ad emettere il provvedimento con le relative prescrizioni e modalità operative.

Gli oneri a carico della proprietà aggiudicataria del bene saranno quindi rappresentati dai costi edilizi per eseguire l'intervento che si stimano a corpo in complessivi euro 15.000 (quindicimila) ipotizzando che per la chiusura della nicchia eseguita sulla muratura portante non sia necessario un intervento di naturale strutturale diverso dall'ordinario riempimento con laterizio. Per valutare l'effettiva necessità di un'intervento strutturale, è necessario procedere a saggi invasivi sulla muratura e pertanto, in via del tutto indicativa e prudenziale, la sottoscritta ritiene congruo incrementare un'ulteriore costo di euro 10.000 (diecimila).

Alla luce di quanto sopra descritto il costo complessivo delle opere edilizie da eseguire ammonta a circa **euro 25.000** (venticinquemila).

10. Valutazione del bene immobile

Il valore di mercato del bene immobile viene individuato attraverso il criterio di stima comparativa con altri immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche , ubicative, tipologiche e costruttive.

Il procedimento estimativo si articola nelle seguenti fasi:

- 1) Calcolo della superficie convenzionale/commerciale
- 2) Individuazione del valore unitario a metroquadro
- 3) Applicazione dei coefficienti di merito
- 4) Decurtazione dei costi da sostenere ed abbattimenti forfettari.

La stima viene svolta in conformità ai seguenti standard e normative in uso e consolidate del settore:

- D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998 - Agenzia del Territorio



- "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa
- Borsino immobiliare
- Valori OMI 2° semestre 2022
- Trend del volume delle compravendite
- Annunci immobiliari pubblicati sui primari siti web.

10.1 calcolo della superficie convenzionale/commerciale

Viene individuata la superficie lorda (pareti perimetrale esterne libere computate nella loro interezza, pareti interne di confine nella misura del 50%) suddivisa per specifica destinazione dei locali /accessori ed applicato il relativo coefficiente correttivo al fine di uniformare il valore unitario da applicare in fase successiva.

	Sup. lorda mq	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. convenzionale
Locali principali	116,38	1.00	116,38
Balcone	2,92	0.50	1,46
Abbaino	3,49	0.10	0,34
Rip./forno p.terra	0,86	0.10	0,66
Locale p. ammezzato	6,62	0.10	0,66
Totale 119,27 che si approssima a 119 mq			

10.2 valore unitario e complessivo

Dall'interrogazione effettuata alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) risulta:

Ultimo dato disponibile Anno 2022 - semestre 2 - Comune di Impruneta - Fascia/zona capoluogo centrale - tipologia prevalente abitazioni civili

Valore di mercato abitazioni civili in stato conservativo normale
Min.€/mq 1.500 - Max /mq 2.250

Dall'interrogazione effettuata al portale Quotazioni Borsino immobiliare , con le consistenze riferite all'immobile in esame, ossia 119 mq commerciali, risulta un valore di stima da minimo € 172.147,00 a € 267.785,00 con una media di € 219.966,00.

Dal portale **immobiliare.it** la quotazione media del Comune di Impruneta ,riferita all'attuale periodo oscilla tra €/mq 3.000 e €/mq 3.200.



Come si può notare i valori unitari sono abbastanza dissimili tra loro e pertanto si ritiene opportuno entrare nel merito della stima per comparazione delle offerte di mercato pubblicate sui primari portali del settore.

L'offerta in vendita sul mercato immobiliare in zona è abbastanza limitata per immobili con analoghe caratteristiche a quello in esame. Il Comune di Impruneta è infatti caratterizzato da un nucleo storico non particolarmente esteso e le maggiori proposte di vendita riguardano costruzioni limitrofe di epoca relativamente recente, ville storiche, coloniche e villini sparsi sulla collina.

Sono stati quindi individuati alcuni recenti annunci immobiliari di appartamenti comparabili per ubicazione, di seguito una sintesi:

- 3 vani 83 mq a 250 mt dalla piazza Buondelmonti - 2° piano buono stato con facciate e copertura in fase di ristrutturazione euro 240.000 pari a €/mq 2.891
- 6 vani 150 mq centro storico da ristrutturare euro 295.000 pari a €/mq 1.966
- 4 vani 66 mq centro storico da ristrutturare euro 180.000 pari a €/mq 2.700
- 140 mq in palazzo storico ristrutturato euro 475.000 pari a €/mq 3.392

La sottoscritta, avvalendosi delle proprie competenze in materia estimativa nonché della conoscenza del mercato locale, tenuto conto di quanto rilevato e considerate le specificità dell'unità immobiliare in esame ritiene di attribuire un valore unitario, come base di stima pari a €/mq 2.800 al quale applicare i coefficienti correttivi oltre alle decurtazioni dei costi da sostenere, pertanto

Tabella dei coefficienti correttivi di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	2°-senza ascensore	-15%
Conservazione	ristrutturato	+5%
luminosità	luminoso	+5%
Esposizione/vista	esterna	+5%
Vetustà edificio	oltre 40 anni	-15%
Riscaldamento	Autonomo	+5%
Totale		-10% (0.90)

Valore di mercato = sup. commer.le x val.unit. x coeff.di merito
ossia 119 mq x €/mq 2.800 x 0.90= € 299.880,00 che si approssima a € 300.000,00.

Al valore così individuato andranno detratti i costi per:

- la messa in conformità edilizia € 25.000,00 più onorari per assistenza tecnica € 2.000,00
 - la redazione del Certificato energetico APE € 250,00
- € 300.000,00- € 25.000,00- € 2.000,00- € 250,00 = € 272.750,00



La sottoscritta CTU, ritiene opportuno procedere ad un'ulteriore abbattimento del valore indicato nella misura del suo 10% tenuto conto

- che trattasi di una vendita in sede giudiziaria e pertanto non soggetta a contrattazione del prezzo e/o modalità di pagamento migliori
- che il bene non è conforme sotto il profilo edilizio e catastale
- che, allo stato, non risulta essere reperibile la documentazione relativa alla ripartizione dei costi sulle porzioni a comune del fabbricato

pertanto il valore di mercato da assumere a base d'asta per il bene immobile risulta

€ 272.750,00 - 12%(€ 32.730,00) = € 240.020,00 che si approssima in

€ 240.000,00 prezzo base d'asta

11. Conclusioni

A seguito della raccolta dei documenti e dalla relativa analisi, dei sopralluoghi esperiti, dei conteggi generali e di dettaglio la sottoscritta Ctu Arch.Emanuela Tesi esprime in

€ 240.000,00 (duecentoquarantamila)

il valore di mercato complessivo del bene immobile sito nel Comune di Impruneta (Fi) in via Leopoldo Vanni civ.13 costituito da appartamento per civile abitazione con accessori oltre pertinenze a comuni del fabbricato.

Certa di aver assolto all'incarico affidatole, la sottoscritta Ctu, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, con ossequi

Firenze, 21 agosto 2023

Arch.Emanuela Tesi
(firmato digitalmente)

