

TRIBUNALE DI FIRENZE



Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.115/2023)



Xxxxxxx SRL

contro

Xxxxxx Xxxxxx / Xxxxxx Xxxxxx

Prossima udienza: **09.04.2024**

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Mazza

SOMMARIO:	2
INCARICO:	3
QUESITI:	4
ELENCO DEI BENI IN OGGETTO	8
RELAZIONE PERITALE	8
Premessa	8
<u>APPARTAMENTO sito in Signa, via Manlio Romoli 4</u>	9
1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	9
2. Estremi dell'atto di pignoramento	10
3. Estremi dell'atto di provenienza	10
4. Descrizione del bene	11
Contesto	11
Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico)	12
Unità abitativa: descrizione, consistenza e finiture	12
Stato di manutenzione	14
5. Stato di possesso del bene	15
6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente	15
7. Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	15
ISCRIZIONI:	15
TRASCRIZIONI:	16
8. Regolarità edilizia e urbanistica	16
9. Valore dell'immobile	17
Criteri estimativi	17
Assunzioni ed eventuali condizioni limitative	19
Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare	19
Analisi del mercato	19
Analisi del segmento di mercato	19
Dati di confronto, analisi del mercato e ricerca comparabili	20
Applicazione dei procedimenti di valutazione	20
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:	22
Stima del valore dell'immobile:	25
10. Determinazione del prezzo base d'asta	26
Prezzo a base d'asta	26
11. Appetibilità del bene sul mercato	26
Appetibilità del bene sul mercato	26
Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità	26
12. Riepilogo in caso di più lotti	26
13. Tabella riepilogativa come da schema fornito	26
ALLEGATI:	26

La sottoscritta Arch. Cristina Bardelloni nata a Civitavecchia l'11/04/1964, C.F. BRDCST64D51C773R, P.I. 04724300480, iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8882 ed all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 4837, con studio in Firenze Via G.C. Vanini n.9, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito il 29/07/2022. Il Giudice, nel formulare il quesito di seguito descritto, indicava termine per il deposito della relazione al **10.03.2024**, (almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita indicata per il **09.04.2024**).

Il giudice **ordina** all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento.

5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.

6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.

QUESITI:

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

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



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

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 riguarda 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);



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

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 ctu 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 dichiarare 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, specifichi atti pubblici di



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

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; 9. bis. 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).

15. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. 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.
A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati. B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode.

ELENCO DEI BENI IN OGGETTO

Proprietà intestata a:

- **Sig.ra Xxxxx Xxxx**, nata a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXXXX, **per la quota parte di 95/100;**
- **Sig. Xxxxx Xxxx**, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXXXX, **per la quota parte di 5/100;**

Appartamento: unità immobiliare sita nel comune di Signa, via Manlio Romoli, 4 contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Signa al **foglio 20 particella 184, subalterno 503, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 91m² escluse aree scoperte 91m², rendita € 325,37.¹**

RELAZIONE PERITALE

Premessa

La sottoscritta premette, ai fini della redazione della presente relazione, che:

- In data **07/11/2023** è stato effettuato il sopralluogo di rito presso gli immobili in oggetto nel Comune di Signa alla presenza del Sig.ra Xxxxx Xxxxxx, il Sig. Xxxxx Xxxxxx, l'Avv. Barbara Lastrucci (in qualità di legale dell'esecutato) oltre ad un incaricato dell'Isveg nella persona del Sig. Daniele Ciancimino. In tale occasione sono stati effettuati tutti i rilievi di prassi.
- Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti rituali presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio del Condonò del Comune di Signa, l'Archivio storico del Comune di Signa, l'Agenzia del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze, la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Signa.
- È stata eseguita indagine di mercato su immobili similari a quello oggetto di stima ubicati a Signa.

¹ Vedi "All_3_visura catastale".

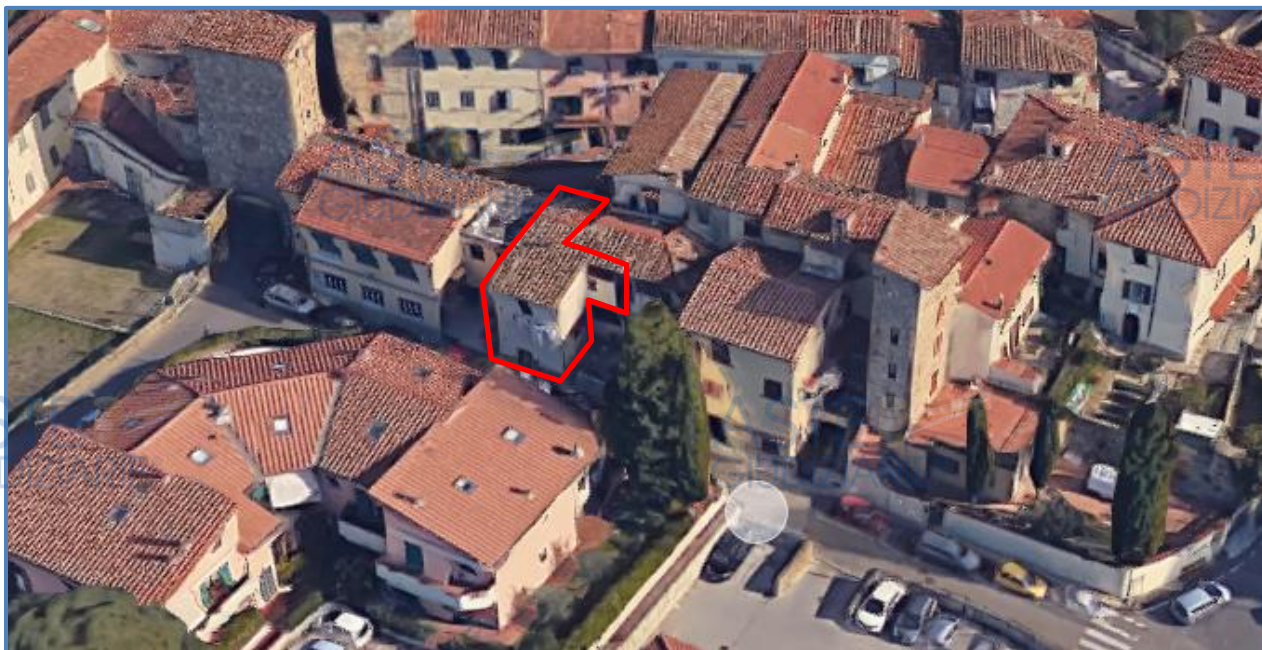
APPARTAMENTO sito in Signa, via Manlio Romoli 4

Figura 1 Foto aerea dell'immobile

1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

L'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Signa, Via Manlio Romoli, 4 contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Signa al **foglio 20 particella 184, subalterno 503, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 91m² escluse aree scoperte 91m², rendita € 325,37²** intestata a:

- **Sig.ra Xxxxx Xxxxxx**, nata a Xxxxx (XX) il xx/xx/xx cf: XXXXXXXX, **per la quota parte di 95/100** e residente in Signa, via M. Romoli 4;
- **Sig. Xxxxx Xxxxxx**, nata a Xxxxx (XX) il xx/xx/xx cf: XXXXXXXX, **per la quota parte di 5/100** e residente in Signa, via M. Romoli 4.

La planimetria catastale³ in atti dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionati, ad eccezione della mancata indicazione di un soppalco insistente sul primo vano del piano seminterrato, con altezza pari a circa 190cm, (nella planimetria catastale risulta solamente una scala di

² Vedi "All_3_visura catastale".

³ Vedi "All_4_planimetria catastale".

collegamento tra detto vano e il piano terra in diversa posizione rispetto all'attuale), mancata indicazione dell'altezza nella cucina (H al travetto= 2,60m).

La descrizione dei beni e la loro identificazione catastale sono correttamente riportati nell'atto di pignoramento e corrispondono a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

2. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento contro la Sig.ra XXXXX XXXXXX, nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xx cf: XXXXXXXX e contro il XXXXX XXXXXX, nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xx cf: XXXXXXXX da parte di "XXXXXX srl", con sede in Roma, via Curtatone n°3 cf: 1435321005, notificato sia alla Sig.ra XXXXX che al Sig. XXXXX mediante consegna a mano al Sig. XXXX XXXX (coniuge della Sig.ra XXXXX attualmente deceduto) in data 29/03/2023. L'atto di pignoramento riguarda i seguenti diritti immobiliari: **"quota di 95/100 del diritto di proprietà di XXXXX XXXX e 5/100 del diritto di proprietà di XXXXX XXXX su: in comune di Signa, via Manlio Romoli n°4, appartamento cat. A/3, rappresentato a NCEU foglio 20, part. 184, sub. 503 (già foglio 20, part. 184, sub. 501 cat. A/3 e sub. 502 cat. C/2)"** ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare di Firenze in data 14/04/2023 R.G.15105 R.P.11198, in virtù dell'atto rep.2981/2023 del 29/03/2023.

3. Estremi dell'atto di provenienza

Ai Sig.ri XXXXX e XXXXX il bene in oggetto è pervenuto, singolarmente per la propria quota parte e congiuntamente per l'intera proprietà, tramite atto pubblico di compravendita⁴ del 12/07/2007 Rep.960 presso il Notaio Dott. Simone Calcinai con studio in Firenze (FI) e registrato in data 25/07/2007.

⁴ Vedi "All_5_atto provenienza".

4. Descrizione del bene

Contesto

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in prossimità del centro storico di Signa ed affaccia su via Manlio Romoli (ingresso principale) e su via di Castello (due ingressi secondari).

L'edificio, di remota costruzione, è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato (tale piano può essere considerato piano terra rispetto a via di Castello)

L'ingresso principale al fabbricato si trova su via Manlio Romoli ed è caratterizzato da un divisorio in cannicciato e un cancellino in legno, semplicemente appoggiati sullo spazio

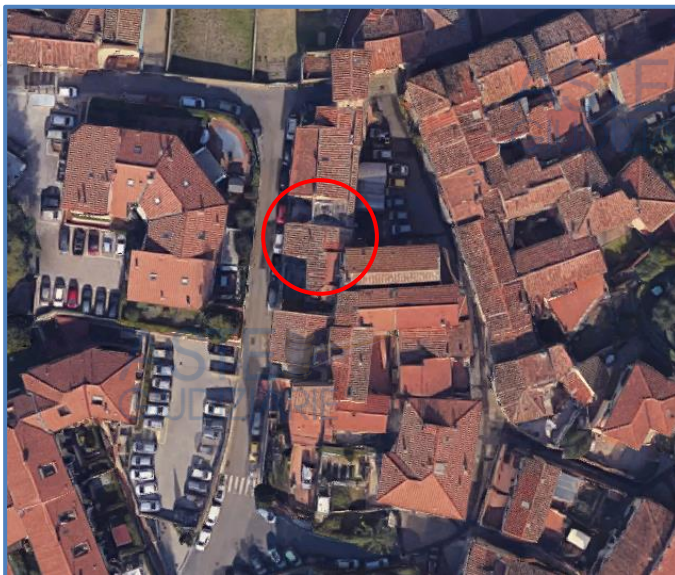


Figura 2 Foto aerea dell'immobile

pubblico. Il fabbricato è inoltre dotato di altri due ingressi secondari, prospicienti via di Castello: il primo, direttamente sulla strada immette al piano seminterrato (rispetto a via M. Romoli), il secondo, affacciante su un resede a comune con gli edifici limitrofi, è raggiungibile mediante una breve rampa di scale e conduce al piano terra dell'abitazione (piano terra sempre rispetto a via M. Romoli).

Le facciate dell'edificio sono semplicemente intonacate; il prospetto su via di Castello è caratterizzato da una fascia in intonaco grezzo di colore grigio per un'altezza di circa un metro: lungo la facciata laterale (fronte Sud) sono presenti tracce di umidità in prossimità della rampa di scale.

Il fabbricato ha presumibilmente struttura in muratura portante con copertura a falde inclinate e rivestimento in laterizio.

Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico)

Il fabbricato risulta ubicato in Zona A, centro storico (art.39 delle NTA), e classificato come edificio con rilevanti caratteri tipologici (art.38/B). L'immobile inoltre ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico "D.M. 21/07/1971 – Zona panoramica sita nell'ambito del comune di Signa" (art. 136 lett. C-D, D.Lgs. 42/04).

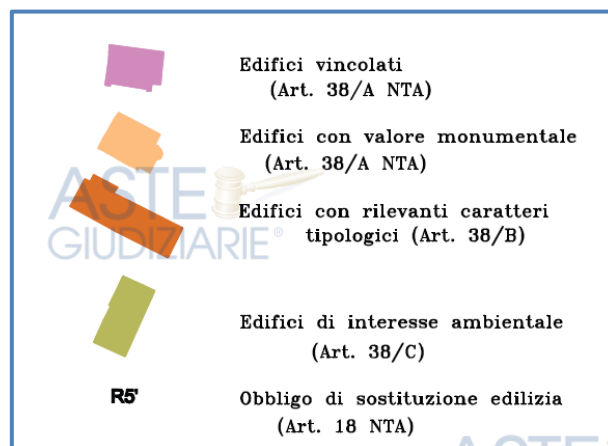
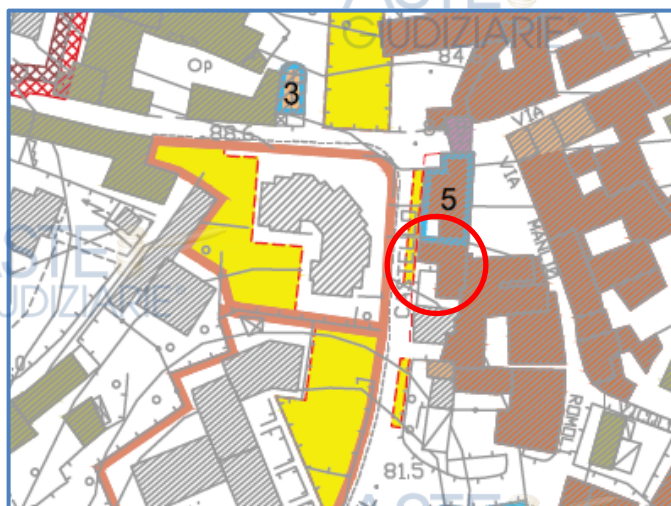


Figure 3_Estratto del Regolamento Urbanistico

Unità abitativa: descrizione, consistenza e finiture

L'immobile in questione si estende su tre livelli, con l'entrata principale al piano terra, affacciata su via Manlio Romoli. Quest'ultima è caratterizzata da un piccolo cancello in legno e una recinzione in canniccio, che delimitano un'area esterna pubblica, non di proprietà dell'immobile.

L'entrata principale dell'appartamento apre su un'area giorno che comprende il soggiorno e la cucina. Queste due aree sono divise da un'ampia apertura ad arco. Proprio di fronte alla porta principale si trova la scala che porta al primo piano, dove si trovano le camere da letto, formando così la zona notte dell'appartamento. La cucina, che si estende parzialmente sotto la scala, è costruita in muratura e dotata di fornelli a gas, un lavandino con doppia vasca, un forno incassato e un frigorifero indipendente, situato in una nicchia. A sinistra della cucina c'è un'entrata secondaria che porta alla via di Castello. Procedendo, si incontra un corridoio che divide un bagno e l'ingresso al seminterrato, che si affaccia sulla via di Castello al livello della strada. Il bagno, dotato di finestra, include un lavabo, wc, bidet e doccia. I pavimenti e le pareti sono rivestiti fino ad un'altezza di circa 1,20 metri



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

Si accede al seminterrato attraverso un soppalco costruito in muratura, con altezza pari a circa 1,90 metri, connesso al livello inferiore tramite una scala di metallo. Questo livello del seminterrato, (posto a piano terra in corrispondenza di via di Castello), ha un proprio ingresso indipendente. È formato da due spazi: il primo è quello dove si trova il soppalco menzionato e il secondo è un ambiente più basso, alto circa 1,55 metri, destinato a lavanderia. Nel primo spazio, si nota la presenza di umidità di risalita lungo la parete est, che confina direttamente con il terreno.

Il piano primo è composto da un disimpegno che separa due camere e un servizio igienico. La prima camera, sulla destra rispetto alla scala, affaccia su via di Castello, mentre la seconda camera è prospiciente via Romoli. Frontalmente rispetto alla porta di accesso dal vano scala è ubicato il servizio igienico secondario, finestrato e dotato di lavabo, wc e boiler, con pavimentazione e rivestimenti (posizionati solamente in prossimità dei sanitari) in piastrelle di ceramica,

Nel soffitto del disimpegno, rivestito in legno, è presente una botola che permette l'accesso ad un palco morto, coincidente con il disimpegno sottostante.

Al piano terra e al piano seminterrato è presente una pavimentazione con piastrelle di ceramica, le pareti risultano semplicemente intonacate con alcune parti (nella zona giorno e cucina) lasciate con la muratura in laterizio a vista. I soffitti del piano terra hanno travi e travetti in legno e pannelle in laterizio a vista; la scala che conduce al piano primo ha i gradini con pedata in pietra, ringhiera in ferro battuto per i primi scalini, sul lato sinistro, e corrimano per tutta la lunghezza della scala.

Al piano primo è presente una pavimentazione in parquet (ad eccezione del servizio igienico), le pareti risultano semplicemente intonacate tranne la parete Nord della prima camera, dove è stata lasciata a faccia vista la muratura in pietra; i soffitti sono con travi e travetti in legno e pannelle in cotto.

Gli infissi delle tre porte di accesso sono in metallo e vetro (con grata metallica integrata), le finestre hanno infissi in legno e vetro; gli infissi interni sono in legno. La scala che permette il collegamento interno tra piano terra e piano seminterrato è con struttura e ringhiera metallica

Sulla parete Nord, al piano seminterrato, è presente una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. L'unità immobiliare non è dotata di impianto citofonico, né risulta presente alcun impianto di raffrescamento/condizionamento.

In tutto l'appartamento si riscontrano altezze disomogenee (prese sotto travetto): al piano terra, la sala ha un'altezza di 285 cm, la cucina di circa 260 cm, il servizio igienico di circa 240cm; al piano primo, la prima camera ha altezza minima di circa 275 cm e massima di circa 385 cm, la seconda camera ha altezza minima di circa 300 cm e massima di circa 385 cm, il disimpegno di circa 240 cm, il servizio igienico ha altezza minima di circa 230 cm e massima di 245 cm; al piano seminterrato, il primo ambiente ha altezza di circa 410cm nella

parte non interessata dal soppalco e altezza di circa 200cm sotto al soppalco (l'altezza al di sopra del soppalco è pari a 188cm), il secondo ambiente di circa 155cm.

Gli impianti presenti (idro-termico ed elettrico), pur risultanti da un esame a vista avere una normale funzionalità, non sono stati testati, né è stata verificata la loro conformità.

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto si riporta nella seguente tabella il riepilogo indicativo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla base della planimetria catastale e della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico e l'Ufficio del condono del Comune di Firenze, riverificate a campione nel sopralluogo eseguito presso l'abitazione. Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in riferimento alla norma UNI 10750 (sostituita dalla UNI en 15733) e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). La superficie lorda è stata conteggiata comprendendo muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo si tiene conto dell'intera superficie dei muri perimetrali.

CONTEGGIO INDICATIVO SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

Descrizione	Superficie m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ai fini conteggio S.l.c.
Appartamento: P-T	44 m ²	1	44
Appartamento: P-1°	46 m ²	1	46
Vano a servizio seminterrato	10 m ²	0,4	4
Ripostiglio seminterrato H=1,55	8 m ²	0,2	1,6
TOTALE COMPLESSIVO arrotondato			95,60 mq

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto la presente stima si intende comunque a corpo e non a misura.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'unità è di livello buono pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria; gli impianti e le dotazioni del bagno, da un esame a vista, risultano essere funzionanti e in buono stato, pur non essendo stati verificati nella loro corretta funzionalità. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti. Al piano seminterrato sono presenti tracce di umidità di risalita lungo la parete contro terra (parete Est); lungo la parete esterna, coincidente con il servizio igienico al piano terra, si



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

riscontrano tracce di una probabile vecchia perdita del servizio igienico o di altra tubazione impiantistica. Non è stato possibile eseguire saggi più approfonditi per scongiurare eventuali problematiche di tipo strutturale.

5. Stato di possesso del bene

La proprietà del bene è così suddivisa:

- **Sig.ra Xxxxx Xxxx, nata a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXXXX, per la quota parte di 95/100** e residente in Signa, via M. Romoli 4;
- **Sig. Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXXXX, per la quota parte di 5/100** residente in Signa, via M. Romoli 4;

Alla data del sopralluogo, l'immobile era abitato dalla Sig.ra Xxxxx e dal Sig. Xxxxx, i quali hanno qui la loro residenza.⁵

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente

Non è presente alcun condominio.

Non risultano stipulati contratti di locazione né di comodato.⁶

7. Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Da quanto risulta dall'ispezione ipotecaria⁷, sui cespiti in oggetto risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 12/07/2007 Rep. 961/861 Notaio Dott. Simone Calcinai, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 24/07/2007 R.P. 8542 R.G.36031;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa con atto giudiziario del 10/12/2008 Rep. 6165/2008 del Tribunale di Firenze sezione distaccata, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 15/12/2008 R.P. 9898 R.G.54248.

⁵ Vedi "All.6_cert.residenza_XXXXXX" e "All.7_cert.residenza_XXXXXX"

⁶ Vedi "All.8_verifica-contratti"

⁷ Vedi "All.9_ispezione-ipotecaria".

TRASCRIZIONI:

- Atto di compravendita del 12/07/2007 Rep.960/860 presso il Notaio Dott. Simone Calcinai, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 24/07/2007 R.P.19907 R.G.36030;
- Verbale di pignoramento immobili, emesso con atto giudiziario del 29/01/2009 Rep.1150/2009 del Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 03/03/2009 R.P.7066 R.G.11099;
- Verbale di pignoramento immobili, emesso con atto giudiziario del 23/11/2009 Rep.15970/2009 del Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 15/12/2009 R.P.36985 R.G.54947;
- Verbale di pignoramento immobili, emesso con atto giudiziario del 29/03/2023 Rep.2981/2023 del Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 14/04/2023 R.P.11198 R.G.15105.

8. Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile in oggetto è un fabbricato costruito in data anteriore all'anno 1967.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Signa sull'unità immobiliare in oggetto risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Attestazione di conformità in Sanatoria n°50** presentata in data 11/05/2006 prto.9049, pratica n°237/2006, e rilasciata in data 07/08/2007, per la realizzazione di un bagno al piano terra;
- **D.I.A. pratica n°236/2006** con prot. 9048 del 11/05/2006 per opere di adeguamento alla normativa igienico-sanitaria;
- **D.I.A. pratica n°545/2007** con prot. 18766 del 08/10/2007 per modifiche interne.

Non è stata reperita alcun documento riferito all'agibilità o abitabilità dell'immobile. Non è stato possibile verificare se la copertura sia dotata o meno di linea vita.

Da un confronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici⁸ reperiti nell'ultima pratica edilizia si evince che lo stato attuale dei luoghi presenta le seguenti difformità:

- il collegamento tra piano terra e seminterrato avviene tramite un piccolo soppalco, avente altezza pari a 188 cm, insistente sul primo vano del piano seminterrato, collegato con quest'ultimo mediante una

⁸ Vedi "All.9 stato-legittimo_DIA-545-2007"

scala a struttura metallica, invece che tramite solo una scala interna posta sulla parete Est del piano seminterrato;

- mancata indicazione, negli elaborati grafici, della botola, presente nel soffitto del disimpegno del piano primo, e del relativo palco morto soprastante;
- mancata indicazione delle altezze nella cucina (H 260 cm) e nel servizio igienico (H 240 cm) al piano terra, e nel servizio igienico al piano primo (Hmax 245 cm e Hmin 230 cm).

Al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile sarà necessario procedere alla demolizione del soppalco realizzato abusivamente e della relativa scala di collegamento, oltre al montaggio di una nuova scala rettilinea, che sia conforme alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Signa. Per regolarizzare suddette difformità si prevede un costo indicativo comprensivo di eventuali oneri tecnici⁹ di circa € 7.000,00¹⁰.

9. Valore dell'immobile

Criteri estimativi

Il criterio di stima è il **valore di mercato** che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato:

"l'ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

"...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

⁹ Gli oneri professionali risultano soggetti a variazione in quanto, essendo state abrogate nel 2012 le tariffe professionali, i costi della prestazione dipendono esclusivamente da una trattativa su libero mercato tra professionista e committente. La stima dei costi è del tutto presuntiva e potrebbe variare vista l'assenza di tariffe professionali regolamentate e al mutare degli indirizzi urbanistici di riferimento.

¹⁰ Vedi "All.11_computo-metrico"



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...tra un acquirente..." si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

"...un venditore..." non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

"...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti ..."

fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un calore speciale;

"...dopo un'adeguata attività di marketing..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

"... e senza alcuna costrizione." Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".



Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare

Analisi del mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. **Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari a destinazione**



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

residenziale, in edifici di remota realizzazione, ubicati nel centro storico di Signa con categoria catastale A/3 e A/4.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati dei comparabili identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono noti i prezzi di mercato. Sono state ricercate compravendite avvenute recentemente. Sono state trovate compravendite con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Dati di confronto, analisi del mercato e ricerca comparabili

Il campione di dati immobiliari, acquistati da operatori professionali, è costituito da tre appartamenti ubicati in edifici di remota realizzazione con tipologia tipo terratetto o piccolo condominio, siti in prossimità del bene oggetto di stima, con categoria catastale A/3 e A/4. Uno dei comparabili è ubicato nella stessa via del bene oggetto di stima, a pochi metri dallo stesso

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il 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), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. È stato effettuato dal valutatore una verifica in loco per il calcolo della SEL.



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc)
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (rampe, balconi, terrazzi ed aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	
IDENTIFICATIVO	Via Manlio Romoli 6	Via Roma 195	Via Santa Maria 15	Via Manlio Romoli 4
SUP. PRINCIPALE	105,00	104,00	93,00	90,00
SUP. BALCONE	2,00	0,00	0,00	0,00
SUP. VANI ACCESSORI	0,00	30,00	20,00	10,00
SUP. VANI h<1,80	0,00	0,00	0,00	8,00
SUP. RESEDE ESCLUSIVO	5,00	21,00	104,00	0,00
SERVIZI IGIENICI	2	2	1	2
LIVELLO DI PIANO	1	1	2	1
STATO DI MANUTENZIONE	3	1	2	3
SUP. COMMERCIALE	106,25	119,15	119,80	95,60

Analisi del Segmento di Mercato	
Indice e informazione	
Andamento del mercato immobiliare saggio variazione annuale dei prezzi rivalutazione (diminuzione) = -	3,07%
Rapporto mercantile balcone o terrazza/SUL	25%
p(LIV)/PRZ	3%
Rapporto mercantile resede esclusivo	15%
Costo servizio igienico a nuovo (Euro)	10'000,00
- vetustà media del servizio subject (anni)	10
- vita utile servizio igienico (anni)	25
Costo unitario intervento manutenzione per portare da minimo a massimo (Euro/mq.)	1'200,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:

- **Data (mese):** il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali. È stato riscontrato un saggio negativo di circa il 3 %, calcolato confrontando la variazione dei valori OMI per edifici simili nella stessa zona.
- **Superficie principale (SUP):** il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale. Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità. In questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.
- **Sup. Balconi/terrazze:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Sup. Vani accessori:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Sup. Vani con altezza inferiore a 1,80 m:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Sup. resede esclusivo** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Servizi igienici:** il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione è nuovo pari a 10.000 euro, la vita economica in media è posta pari a 10 anni essendo l'età effettiva pari a 25 anni, il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare.
- **Livello di piano:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile

- **Stato di manutenzione:** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al mq per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0= mediocre; 1= sufficiente; 2=buono; 3= ottimo. Lo stato di manutenzione dei comparabili, per quanto possibile, è stato desunto dall'iter delle pratiche edilizie riscontrato sui contratti di compravendita, o in via prudenziale, considerando uno stato sufficiente.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO MARG. DATA	€ 176,83	€ 124,26	€ 157,71
PREZZO MARG. SUP. PRINC.	€ 1'741,18	€ 1'091,06	€ 1'377,30
PREZZO MARGINALE SUP. PRINC.	€ 1'091,06	€ 1'091,06	€ 1'091,06
PREZZO MARGINALE SUP. BALCONI	€ 272,77	€ 272,77	€ 272,77
PREZZO MARGINALE SUP. VANI ACCESSORI	€ 436,42	€ 436,42	€ 436,42
PREZZO MARGINALE SUP. VANI ALTEZZA > 1,8 M	€ 218,21	€ 218,21	€ 218,21
PREZZO MARGINALE SUP. RESEDE	€ 163,66	€ 163,66	€ 163,66
PREZZO MARGINALE SERVIZIO	€ 6'000,00	€ 6'000,00	€ 6'000,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO	€ 5'550,00	€ 3'786,41	€ 4'805,83
PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	€ 126'000,00	€ 124'800,00	€ 111'600,00

TABELLA DI COMPARAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO TOTALE	€ 185'000,00	€ 130'000,00	€ 165'000,00
DATA (MESE)	-€ 353,66	-€ 869,81	-€ 788,56
SUP. PRINCIPALE	-€ 16'365,93	-€ 15'274,86	-€ 3'273,19
SUP. BALCONE	-€ 545,53	€ 0,00	€ 0,00
SUP. LOGGIA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. CANTINA	€ 4'364,25	-€ 8'728,49	-€ 4'364,25
SUP. AUTORIMESSA	€ 1'745,70	€ 1'745,70	€ 1'745,70
SUP. EST/RESEDE	-€ 818,30	-€ 3'436,84	-€ 17'020,56
SUP. POSTO AUTO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. MANSARDA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. VANI ACCESSORI EST.	€ 0,00	€ 0,00	-€ 3'491,40
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 0,00	€ 6'000,00
IMPIANTO DI CONDIZ.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO	€ 0,00	€ 0,00	-€ 4'805,83
STATO DI MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 62'400,00	€ 27'900,00

PREZZI CORRETTI	€ 173'026,53	€ 165'835,69	€ 166'901,92
		MQ COMMERCIALI	PREZZO/MQ
VALORE SUBJECT	€ 168'588,05	95,60	€ 1'763,47
VERIFICA	4%		

VERIFICA ATTENDIBILITA' DATI OTTENUTI CON LA DIVERGENZA TRA COMP 1 COMP.2 E COMP.3.

$(€ 173.026,56 - € 165.835,69) / € 165.835,69 = 0,0433 = 4,33\% < 10\%$ **ATTENDIBILE**

P.S.: la divergenza assoluta misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo. In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

Stima del valore dell'immobile:

(€ 173.026,56 + € 165.835,69 + € 166.901,92) / 3 = **168.588,05 arrotondato a € 168.500,00** (valore di mercato dell'unità calcolato con MCA).

Considerando l'importo stimato di € 7.000,00 per la regolarizzazione urbanistica del bene, si considera **un valore aggiornato di € 161.500,00**

L'importo così calcolato risulta congruo anche se confrontato con i valori desunti da bollettini e prezziari ufficiali dei valori immobiliari (Omi, Borsino Immobiliare etc.). Infatti, il costo a mq. risulta di **€ 1.762,55/mq**: in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, detto valore è in linea con quanto desunto dai prezziari ufficiali.

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.467	Euro 1.730	Euro 1.994

Figura 4 Quotazioni Borsino Immobiliare

Provincia: FIRENZE

Comune: SIGNA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1850
Box	NORMALE	900	1300
Ville e Villini	NORMALE	1900	2700

Figura 5 Quotazioni Omi - Agenzia delle Entrate

10. Determinazione del prezzo base d'asta

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

€ 161.500,00 x 0,9 = €145.350,00 arrotondato a €143.500,00 (prezzo a base d'asta)

11. Appetibilità del bene sul mercato

Appetibilità del bene sul mercato

Il bene risulta mediamente appetibile sul mercato in quanto ubicato in un comune vicino a Firenze e abbastanza ben collegato, se pur si trova nel centro storico del paese, con accessibilità e parcheggio ridotti.

Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità

Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda la **quota intera di piena proprietà** del bene immobiliare descritto. L'unità immobiliare, per sua natura, non può essere divisibile.

12. Riepilogo in caso di più lotti

Trattasi di un unico lotto. La vendita risulta esente e non opzionabile e si applica imposta di registro essendo l'esecutato persona fisica.

13. Tabella riepilogativa come da schema fornito

Vedi allegato 1

Firenze, lì 07 marzo 2024

In fede

L'esperta estimatrice

ALLEGATI:

- 1) Tabella riepilogativa

CBA
architetture

cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 2) Documentazione fotografica interna con punti di ripresa
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) ~~Atto di provenienza~~
- 6) ~~Certificato di residenza Sig.ra Xxxxx Xxxx~~
- 7) ~~Certificato di residenza Sig. Xxxxx Xxxx~~
- 8) ~~Verifica contratti locazione~~
- 9) ~~Stato legittimo DIA n°545/2007~~
- 10) ~~Ispezione ipotecaria~~
- 11) Computo metrico opere di ripristino

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In fede

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperta estimatrice nominata dal Giudice
Arch. Cristina Bardelloni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CBA
architetture

cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it