

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: 138/2023

G.E.: Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA

Promossa da: Curatela Fallimento [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Creditori intervenuti:

Prossima udienza: 09/06/2024

Premessa

In data 13/12/2023 la sottoscritta, Arch. Sonia Piazzini, con studio a Firenze in via G. Ricci n.c. 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 4968, C.F. PZZSNO68S65D612Z, prestava giuramento di rito e rendeva accettazione di incarico, ricevuto in data 12/12/2023 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Firenze, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, di C.T.U. nella procedura r.g. n. 138/2023 contro [REDACTED].

L'incarico consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

"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 conconi) 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

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 1 di 46



corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in**

caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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).

Svolgimento dell'incarico:

- con raccomandata del 24/01/2024 la scrivente ha iniziato le operazioni peritali, dandone comunicazione dell'esecutato [REDACTED], fissando altresì la data del sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione per il giorno 13/02/2024, data in cui è avvenuto il sopralluogo.
- in data 20/12/2023, 21/12/2023, 07/02/2024 e 15/04/2024 è stata acquisita la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.
- in data 05/02/2024 la scrivente ha effettuato accesso agli atti per la visura delle pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento giacenti presso l'archivio del Comune di Campi Bisenzio Ufficio Edilizia Privata, previo richiesta a mezzo pec del 03/01/2024.
- in data 22/12/2023 la scrivente ha ricevuto dal Notaio Mattera di Prato copia dell'atto di provenienza richiesto.
- in data 15/04/2024 è stata richiesta la documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze.

Premesso quanto sopra, la scrivente, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, fatto il sopralluogo al bene oggetto di pignoramento, nonché compiuto i vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali, l'Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare ufficio del territorio di Firenze, lo studio notarile Dott. Giuseppe Mattera e l'ufficio edilizia/urbanistica del comune di Campi Bisenzio, visti gli atti di provenienza, espone quanto in appresso.

Quesito n. 1

- Identificazione dei beni e individuazione catastale

Gli immobili oggetto del pignoramento, n. 2 appartamenti in via Colombina n. 166 e 164/C (appartamento al piano terra con resede non direttamente comunicante) e n. 164/A (appartamento al piano terra in cui vi è l'ingresso, piano primo e piano secondo con sottotetto/locale impianti) e n. 1 negozio in via Castronella n. 140/P e 140/Q a Campi Bisenzio, sono suddivisi in **tre lotti** di vendita, in quanto ubicati in zone diverse della città e nel caso degli appartamenti trattasi di unità immobiliari confinanti e porzioni dello stesso immobile ma distinte e già ristrutturate, questo al fine di consentire la vendita più conveniente per ciascun bene. Nel dettaglio ogni singolo lotto è così composto:

LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento di cui al lotto 1 è costituito da una unità immobiliare ad uso di civile abitazione, ubicata in via Colombina n. 166 e 164/C a Campi Bisenzio, zona Capalle, al piano terra con ingresso indipendente, parte di un più ampio fabbricato terratetto isolato, di vecchia foggia e di tipologia tradizionale in muratura di 2 piani oltre sottotetto con copertura a falde inclinate. L'appartamento di cui al lotto 1 è, come detto, ubicato al piano terra e ha accesso indipendente direttamente dalla pubblica via. L'appartamento è dotato di un piccolo resede esclusivo, non comunicante con l'appartamento, pavimentato e recintato, accessibile a mezzo di un cancello anch'esso dalla strada.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 10 part.IIe graffate 995 sub 507 e 1181 sub 502 (resede), cat. A/2, classe 3, Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 6 di 46

consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita catastale euro 426,08, dati derivanti da denuncia di *variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione* n. 27203.1/2014 del 22/05/2014 pratica n. FI0082145.

Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED].

Confini: pubblica via (via Colombina), stradella part.IIIa 734 (intestata a I [REDACTED]), stessa ditta, s.s.a.

Conformità catastale e/o difformità

Lo stato dei luoghi è **conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 22/05/2014 prot. n. FI0082145, a **condizione** che venga rimossa la parete interna in cartongesso non rappresentata nella planimetria catastale che divide la stanza/camera (parete realizzata in assenza di titolo per usi ed esigenze dell'affittuario e quindi a parere della scrivente rimovibile per ripristinare lo stato legittimo edilizio e catastale).

LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento di cui al lotto 2 è costituito da una unità immobiliare ad uso di civile abitazione, ubicata in via Colombina n. 164/A a Campi Bisenzio, zona Capalle, al piano terra, primo e secondo/sottotetto, con ingresso indipendente, parte di un più ampio fabbricato terratetto isolato, di vecchia foggia e di tipologia tradizionale in muratura di 2 piani oltre sottotetto con copertura a falde inclinate. L'appartamento di cui al lotto 2 è, come detto, ubicato ai piani terra (qui vi è solo l'ingresso), primo e secondo/sottotetto (con vano impianti) e ha accesso indipendente, laterale rispetto alla pubblica via. L'appartamento è dotato di un piccolo resede esclusivo da cui si accede all'unità, pavimentato e recintato.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 10 part.IIIe graffate 995 sub 508 e 1181 sub 503 (resede), cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123 mq, totale escluse aree scoperte

122 mq, rendita catastale euro 511,29, dati derivanti da denuncia di *variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione* n. 27203.1/2014 del 22/05/2014 pratica n. FI0082145.

Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], CF [REDACTED].

Confini: stradella laterale di accesso al cortile ed ai condomini tergalì part.Illa 1149 sub 601 (bcnc), stessa ditta su più lati, s.s.a.

Conformità catastale e/o difformità

Lo stato dei luoghi è conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 22/05/2014 prot. n. FI0082145.

LOTTO 3

Il bene oggetto di pignoramento di cui al lotto 3 è costituito da una unità immobiliare ad uso negozio, ubicata in via Castronella n. 140/P e 140/Q a Campi Bisenzio, al piano terra di un fabbricato pluripiano parte a sua volta di più ampia lottizzazione. Al negozio si accede attraverso un piazzale asfaltato condominiale (lato via Barberinese), bene comune non censibile, con possibilità di parcheggio e da qui attraverso il resede di proprietà esclusiva antistante le vetrine del negozio gravato da passo pedonale a favore dei fabbricati part. 387, 401 e 402. Il fondo commerciale di cui al lotto 3 è composto da un unico grande vano a negozio, oltre antibagno e servizio igienico, disimpegno e resede.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 10 part.Ile graffate 402 sub 5 (negozio) e 437 (resede), cat. C/1, classe 8, consistenza 62 mq, (superficie catastale totale 79 mq), rendita catastale euro 2.830,60, dati derivanti da denuncia di *variazione per diversa distribuzione degli spazi interni* n. 29155.1/2014 del 30/05/2014 pratica n. FI0087945.

Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 8 di 46

Confini: part.IIIa 442 bcnc, part.IIIa 436 (), part.IIIa 438

Conformità catastale e/o difformità

Lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 30/05/2014 prot. n. FI0087945. Alla data del sopralluogo infatti il negozio è risultato essere un unico locale e non suddiviso in negozio e retronegozio come risulta dalla planimetria catastale, in quanto le divisioni interne sono state rimosse. Per la regolarità catastale è necessario redigere DOCFA a variazione, costo stimato € 1.000,00 oltre iva e previdenza di legge per onorari e € 50,00 per diritti/tributi catastali per un totale stimato di € 1.300,00. La scrivente segnala altresì che agli atti non risulta elaborato planimetrico e/o elenco subalterni (che tuttavia dovrebbero essere redatti dal condominio).

Quesito n. 2

Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare

LOTTI 1, 2 e 3

Ordinanza di sequestro conservativo penale trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 14/03/2023 ai numeri reg. gen. n. 10226 e reg. part. 7518, **convertito in pignoramento** ai sensi e per gli effetti dell'art. 320 CPP con sentenza – annotata alla precedente formalità – in data 27 aprile 2023 con il n. 16790 reg. gen. e n. 1879 di reg. part. a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Società [REDACTED] contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], per la quota di 1/1 dei beni di cui ai lotti 1, 2 e 3 posti nel Comune di Campi Bisenzio, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 10:

lotto 1: part.IIIa 995 subalterno 507 unita a part.IIIa 1181 sub 502

lotto 2: part.IIIa 995 subalterno 508 unita a part.IIIa 1181 sub 503

lotto 3: part.IIIa 402 subalterno 5, part.IIIa 437.

- Corrispondenza col pignoramento

I dati catastali degli immobili indicati nel pignoramento sopra descritti, sono conformi ai dati catastali allora presenti in atti all'Agenzia dell'Entrate.

Quesito n. 3

Provenienza

LOTTI 1, 2 e 3

Il bene oggetto di pignoramento di cui al lotto 1, è pervenuto al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], con atto di divisione ai rogiti notaio Giuseppe Mattera di Prato del 30/10/2014 rep. n. 79773/16568, registrato a Prato il 10 novembre 2014 al n. 10561 serie 1T e trascritto a Firenze il 10 novembre 2014 al n. 25156 reg. part. tra i Sigg. [REDACTED] come sopra identificato, [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED] CF [REDACTED] divenuti comproprietari per quote ed in virtù di vari titoli.

In data anteriore al ventennio i beni oggetto di pignoramento erano pervenuti al Sig. [REDACTED] in virtù di successione testamentaria di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED], denuncia di successione n. 38, vol. n. 2754 presentata a Firenze e ivi trascritta in data 28 agosto 1987 al n. 16164 reg. part., regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Stefano Balestri di Prato in data 03 aprile 1986, rep. n. 64792/11054, registrato a Prato in data 14 aprile 1986 al n. 2179 e trascritto a Firenze in data 19/04/1986 al n. 8063 reg. part. e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in seguito al decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] avvenuto in data 01/01/1997.

Quesito n. 4

Descrizione sommaria del bene

LOTTO 1

L'appartamento di cui al lotto 1 è ubicato al piano terra di un fabbricato di vecchia foggia libero su tre lati (il lato tergale confina con ex magazzino oggi ristrutturato

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 10 di 46

nell'ambito di intervento di riqualificazione globale dell'area) costituito da 2 piani fuori terra oltre sottotetto (la costruzione originaria era un fabbricato unico poi frazionato). Il fabbricato si trova in via della Colombina n. 166-164/C, località La Villa, frazione a nord ovest del capoluogo, tra Via Barberinese e la frazione di Capalle, al confine con Prato, zona tradizionalmente artigianale/industriale, oggi prevalentemente residenziale e/o mista.

Trattasi di edificio costruito presumibilmente prima della guerra e/o del 1942, tipologia edilizia casa isolata, con struttura portante in muratura e copertura in laterizio a falde inclinate, solai e copertura in legno travi e travetti.

L'appartamento è accessibile direttamente dalla pubblica via (portone di ingresso su marciapiede stradale) mentre i due lati liberi confinano con stradelle di accesso private (a sx part.Illa 733 e part.Illa 734 di altra proprietà e a dx part. 1149 sub 601, bene comune ovvero stradella di accesso al cortile della lottizzazione tergale). L'appartamento non è dotato di spazi accessori (autorimessa, cantina, ecc.) né di posto auto esclusivo, ma è dotato di un piccolo resede recintato accessibile dalla pubblica via e non comunicante direttamente con l'appartamento.

L'appartamento oggetto di perizia è composto da ingresso centrale (con portoncino in legno in posizione pressochè centrale sulla facciata), soggiorno/angolo cottura (divisi dall'ingresso da un muretto basso e quindi costituenti con l'ingresso stesso un unico grande locale), studio ed una camera doppia (locali con affaccio su via Colombina ubicati ai lati dell'ingresso) e, sulla zona tergale un piccolo disimpegno con ripostiglio e un bagno con finestra (affaccio laterale). Completa la proprietà un piccolo resede recintato e pavimentato accessibile dalla pubblica via. La porzione tergale dell'unità composta dal disimpegno, ripostiglio e bagno, è di fatto ricavata nell'edificio limitrofo e confinante, costruito in epoca successiva e parte dell'ex magazzino. Il sopralluogo ha evidenziato che è stata realizzata una parete in cartongesso di separazione al fine di creare due vani nella camera da letto doppia (vedasi ALL. C1 foto n. 13), quindi la medesima è stata divisa e sono attualmente presenti due stanze (1 con finestra e 1 senza finestra). Detta parete, realizzata

dall'affittuario per sue esigenze, dovrà essere demolita in quanto realizzata senza titoli e peggiorativa della distribuzione interna.

Tutte le stanze (ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio) sono finestrate. Lo **stato di manutenzione generale del fabbricato è discreto**, in quanto è stato ristrutturato comunque circa 25 anni fa, sarebbe necessaria (ma non urgente) una manutenzione delle facciate; **l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione buone**, le finiture sono gradevoli e coerenti con le tipologie edilizie tradizionali.

La Superficie Utile (SU) dell'appartamento è pari a circa 67,00 mq oltre circa 16,00 mq di resede esterno, mentre la superficie commerciale è pari a circa 88,00 mq (85,00 mq appartamento + 3,00 mq resede ragg.). Le superfci utili, da considerarsi indicative (rilievo parziale di verifica, le restanti misure sono state desunte dagli elaborati grafici), sono riportate nella sottostante tabella:

Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	Snr	SU ragg.		um	H
Piano terra							
Ingresso/Soggiorno/Cucina	mq	29,51				m	3,65
Camera doppia*	mq	19,25				m	3,05
Studio/guardaroba	mq	7,59					
Disimpegno	mq	1,70				m	2,90
Ripostiglio	mq	5,76				m	3,35
Bagno	mq	3,40					
Resede laterale non comunicante con vani principali (50% incidenza)	mq		16,38	7,5%	2,85		
TOTALE arrotondato	mq	67,00	16,00		3,00		

***nota:** La camera alla data del sopralluogo è risultata suddivisa in due stanze a mezzo di parete. Detta parete dovrà essere rimossa e dovrà essere ripristinato lo stato legittimo. La superficie indicata è riferita al vano senza divisioni.

Riepilogando le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

Generali:

- struttura portante in muratura (con interventi di cerchiature in c.a.) e solai in legno travi e travetti con pianelle in cotto;
- facciate intonacate con colori chiari;
- infissi in legno con oscuranti a persiane colore verde;
- copertura a falde inclinate in legno con manto in laterizio.

L'appartamento non è dotato di canna fumaria e pertanto tutte la caldaia ha sbocco a parete (su stradella laterale sopra finestra bagno).

Interni ed impianti:

- pavimenti in gres porcellanato con pezzi di forma e dimensioni diverse;
- rivestimenti ceramici;
- tinteggiature chiare;
- porte interne in legno;
- impianto idricosanitario allacciato ad acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento termosigolo con termosifoni alimentati da caldaia murale a gas metano;
- infissi in legno con inferriate, finestre con scuretti interni e porzione di persiana esterne (vedasi **ALL. C1** foto n. 2 e 14).

Parti ed impianti comuni:

- impianto smaltimento liquami con fosse biologiche e pozzetto sgrassatore nella stradella laterale (a sx per chi guarda la facciata dalla via) particella 734 (intestata a Ballerini Manuela e Spa Papillon).

Giudizio generale

Appartamento in stato di manutenzione buono, ristrutturato tra fine anni '90 ed inizio 2000, impianti dotati di certificazione di conformità. Sono presenti tracce di muffa, specie nel bagno. L'appartamento è parte di un fabbricato tradizionale di 2 piani fuori terra.

LOTTO 2

L'appartamento di cui al lotto 2 è ubicato ai piani terra, primo e secondo/sottotetto di un fabbricato di vecchia foggia libero su tre lati (il lato tergale confina con ex magazzino oggi ristrutturato nell'ambito di intervento di riqualificazione globale dell'area) costituito da 2 piani fuori terra oltre sottotetto (la costruzione originaria era un fabbricato unico poi frazionato). Il fabbricato si trova in via della Colombina n. 166/A località La Villa, frazione a nord ovest del capoluogo, tra Via Barberinese e la frazione di Capalle, al confine con Prato, zona tradizionalmente artigianale/industriale, oggi prevalentemente residenziale e/o mista.

Trattasi di edificio costruito presumibilmente prima della guerra e/o del 1942, tipologia edilizia casa isolata, con struttura portante in muratura e copertura in laterizio a falde inclinate, solai e copertura in legno travi e travetti.

L'appartamento è accessibile da stradella laterale rispetto alla pubblica via (ingresso attraverso un piccolo resede recintato che confina con il resede dell'appartamento di cui al lotto 1), mentre i due lati liberi confinano con stradelle di accesso private (a sx part.lla 733 e part.lla 734 di altra proprietà e a dx part. 1149 sub 601, bene comune ovvero stradella di accesso al cortile della lottizzazione tergale). L'appartamento non è dotato di autorimessa, cantina o posto auto esclusivo, ma è dotato, come già detto, di un piccolo resede recintato accessibile dalla stradella laterale e di una soffitta.

L'appartamento oggetto di perizia è composto al piano terra da ingresso (a cui si accede dal resede) con scale, al piano primo da disimpegno, soggiorno/angolo cottura (in posizione angolare e con affaccio frontale su via Colombina e laterale), 2 camere (locali con affaccio frontale su via Colombina), 1 studio (affaccio laterale su stradella di accesso), disimpegno notte e 2 bagni (di cui 1 con finestra, affaccio laterale sopra il bagno dell'appartamento di cui al lotto 1). Dal disimpegno notte una scaletta conduce al piano secondo/sottotetto dove si trova una soffitta adibita a vano impianti (vedasi ALL. C2 foto n. 13 e 21-24), qui è ubicata la caldaia a metano che alimenta i termosifoni; l'appartamento essendo dotato di ampie altezze, è dotato di un soppalco ricavato tra il disimpegno e i bagni e accessibile da uno sportello dalla camera da letto (vedasi ALL. C2 foto n. 17). Completa la proprietà un piccolo resede

recintato e pavimentato.

Tutte le stanze (ad eccezione del disimpegno e di 1 bagno) sono finestrate. Lo **stato di manutenzione generale del fabbricato è discreto**, in quanto è stato ristrutturato comunque circa 25 anni fa, probabilmente sarebbe necessaria (ma non urgente) una manutenzione delle facciate e con riferimento proprio all'unità di cui al lotto 2 una revisione e/o sostituzione degli infissi esterni e delle persiane; **l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione discrete ma con finiture mediocri e/o datate**, anche perché la ristrutturazione è stata parziale, è ancora presente il vecchio pavimento in mattonelle di graniglia nelle camere da letto e nel disimpegno e il vecchio pavimento in marmo nella scala di ingresso.

La Superficie Utile (SU) dell'appartamento è pari a circa 94,00 mq oltre circa 9,50 mq di superficie non residenziale (soffitta) e 14,00 mq di resede esterno mentre la superficie commerciale è pari a circa 133,00 mq (102,00 mq piano primo + 22,58 mq piano terra + 7,15 mq soffitta ragg. + 1,05 mq resede ragg.). Le superfci utili, da considerarsi indicative (rilievo parziale di verifica, le restanti misure sono state desunte dagli elaborati grafici), sono riportate nella sottostante tabella:

Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	Snr	SU ragg.		um	H
Piano terra							
Ingresso/scala	mq	16,90					
Resede frontale non comunicante con vani principali (50% incidenza)	mq		14,00	7,5%	1,05		
Piano primo							
Disimpegno	mq	2,69					
Soggiorno/cucina	mq	22,20					3,85
Studio	mq	8,46					3,76
Disimpegno	mq	5,52					
Camera doppia	mq	14,52					3,85
Camera singola	mq	12,56					

Disimpegno		1,48				
Bagno 1	mq	3,54				2,40
Bagno 2		5,86				2,47
Piano sottotetto						
Volume tecnico	mq	9,54	75%	7,15		
TOTALE arrotondato	mq	94,00			8,00	

Riepilogando le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

Generali:

- struttura portante in muratura (con interventi di cerchiature in c.a.) e solai in legno travi e travetti con pianelle in cotto;
- facciate intonacate con colori chiari;
- infissi in legno con oscuranti a scuretti e persiane esterne colore verde;
- copertura a falde inclinate in legno con manto in laterizio.

Interni ed impianti:

- pavimenti in gres porcellanato con pezzi di forma e dimensioni diverse;
- pavimento in parquet a spina pesce nel soggiorno;
- pavimento in graniglia (originale) nelle camere;
- rivestimento in marmo delle scale di accesso;
- rivestimenti ceramici;
- tinteggiature chiare;
- porte interne in legno verniciate bianco;
- doppio servizio igienico di cui uno con vasca;
- impianto idricosanitario allacciato ad acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento termosingolo con termosifoni alimentati da caldaia murale a gas metano ubicata nel sottotetto, termoarredi nei bagni;
- aspirazione forzata nel bagno privo di finestra;
- infissi in legno con scuri interni;
- persiane in legno colore verde.

Parti ed impianti comuni:

- impianto smaltimento liquami con fosse biologiche e pozzetto sgrassatore nella stradella laterale (a sx per chi guarda la facciata dalla via) particella 734 (intestata a Ballerini Manuela e Spa Papillon).

Giudizio generale

Appartamento in stato di manutenzione discreto/medio, ristrutturato tra fine anni '90 ed inizio 2000, impianti dotati di certificazione di conformità, le finiture sono tuttavia datate e/o miste (ancora presenti pavimenti in graniglia originali, scala in marmo, ecc.). I materiali e le finiture non sono di pregio, i soffitti sono intonacati e non vi sono travi a vista, l'appartamento è ordinario e, malgrado si trovi all'interno di un fabbricato di vecchia foggia non ha elementi di pregio o degni di interesse. Da revisionare e/o sostituire le persiane esterne. L'appartamento è parte di un fabbricato tradizionale di 2 piani fuori terra, i soffitti sono alti con conseguenti dispersioni termiche anche aumentate dall'ampiezza e altezza del vano scala di ingresso. L'appartamento non è dotato di balconi e l'unica pertinenza è il piccolo resede di ingresso che tuttavia a parte la funzione di filtro o parcheggio bici non ha le caratteristiche di vera pertinenza essendo i vani principali ubicati al piano primo e quindi non comunicanti in maniera comoda e immediata con lo spazio esterno.

LOTTO 3

Il fondo commerciale di cui al lotto 3 è ubicato in via Castronella n. 140/P e 140/Q a Campi Bisenzio, zona ubicata tra Santa Maria e San Lorenzo a sud e Capalle a nord, al piano terra di un fabbricato a destinazione mista residenze/negozi costituito da 3 piani fuori terra (piano terra adibito a negozi, piano primo e secondo adibito a residenze) parte a sua volta di più ampio intervento di 3 edifici similari ultimati nel 1970. Al negozio si accede attraverso un piazzale asfaltato condominiale (lato via Barberinese), bene comune non censibile, con possibilità di parcheggio e da qui, attraverso il resede di proprietà esclusiva antistante le vetrine del negozio, si accede al negozio stesso. Il resede di proprietà esclusiva è gravato da passo pedonale a favore dei fabbricati part. 387, 401 e 402. Il negozio è quindi frontale alla via Barberinese che collega l'Indicatore a Prato, tuttavia è separato da questa dal

piazzale a comune che risulta in parte asfaltato con parcheggi in parte a verde e quindi si trova fisicamente distante dalla via Barberinese stessa (vedasi **ALL. C3** foto n. 1-3).

Il fondo commerciale di cui al lotto 3 è composto un unico grande vano (monolocale) ad "L" oltre servizio igienico (con antibagno), disimpegno e resede. Precedentemente risultava suddiviso in negozio e retronegozio ma alla data del sopralluogo le pareti divisorie risultavano rimosse.

Il negozio è dotato di n. 2 ampie vetrine entrambe con una parte fissa ed una parte apribile dell'ampiezza di una porta, si presume che anche la parte alta sia apribile a vasistas (non verificato). Sia il wc che l'anti wc sono dotati ciascuno di una finestra con inferriata, lato tergaile edificio. Lo **stato di manutenzione generale del fabbricato è ottimo, mentre il negozio si presenta in buone condizioni di manutenzione** ma con impianto idrico/sanitario da rivedere e/o sostituire e finiture datate, sempre però efficienti.

La Superficie Utile (SU) del negozio è pari a circa 80,00 mq oltre circa 50,00 mq di superficie non residenziale per il resede esterno, mentre la superficie commerciale è pari a circa 91,00 mq (88,50 mq negozio e circa 2,50 mq di superficie non residenziale ragguagliata per il resede esterno). Le superfci utili, da considerarsi indicative (rilievo parziale di verifica, le restanti misure sono state desunte dagli elaborati grafici), sono riportate nella sottostante tabella:

Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	Snr	SU ragg.		um	H
Piano terra							
Negozio	mq	77,32				m	3,30
Antiwc	mq	1,36					
wc	mq	1,44					
Resede frontale	mq		49,64	5%*	2,48		
TOTALE arrotondato	mq	80,00	50,00		2,50		

***nota:** si considera solo il 5% come coefficiente di ragguaglio in quanto il resede è gravato da servitù di passo.

Riepilogando le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

Generali:

- struttura portante in c.a. e solai in laterocemento;
- facciate intonacate e tinteggiate colori rosa;
- per il negozio infissi in alluminio e bandoni;
- copertura a falde inclinate in legno con manto in laterizio.

Interni ed impianti:

- pavimenti in mattonelle tipo palladiana (originali);
- pavimento e rivestimenti ceramici per il bagno;
- tinteggiature chiare;
- porte interne in legno verniciate bianco;
- impianto idricosanitario allacciato ad acquedotto comunale;
- non sono presenti termosifoni né caldaie né fancoil e/o split pertanto l'unità immobiliare non risulta allacciata alla rete di gas metano e non risulta presente nessun tipo di impianto di riscaldamento (elettrico o a gas).

Alla data del sopralluogo l'unità risultava priva di acqua e di elettricità, ragion per cui le utenze dovranno essere riattivate. Il contatore acqua è nel servizio igienico, è presente l'impianto elettrico comprensivo di un quadro elettrico e di illuminazione di emergenza.

Parti ed impianti comuni:

Dalla planimetria catastale (non è presente elaborato planimetrico) risultano a comune i locali impianti con la dicitura "autoclave a comune" e "centrale termica a comune". In sede di sopralluogo il proprietario esecutato, a seguito di richiesta da parte della sottoscritta, ha comunque dichiarato che il riscaldamento dell'edificio non è centralizzato. Risulta a comune il piazzale fronte edificio con posti auto e area di

manovra e una striscia a verde fronte via Barberinese.

Giudizio generale

Negozi con ampie vetrine, adatto per negozi di vicinato e ad attività che necessitano di passaggio costante dalla vicina via Barberinese, per il filtro fisico (il piazzale condominiale a parcheggio ed il verde) rispetto a questa strada di scorrimento. Trattasi di fondo commerciale dotato di due vetrine, luminoso con servizio igienico; si presta ad essere distribuito in più ambienti o in un unico grande vano. Lo stato di manutenzione è medio/buono, le finiture sono datate ma ancora in buono stato.

Quesito n. 5

Eventuali occupazioni

LOTTO 1

Il bene è occupato dai Sigg. [REDACTED], [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED], in virtù di contratto di affitto (vedasi **ALL. D1**) stipulato in data 24/10/2011 e registrato a Firenze il 09/11/2011 al n. 891 serie 3P, Contratto Siria ID telem. TZK11P000891000NE per la durata di anni 3+2 a decorrere dal 01/11/2011 pertanto è da ritenersi **occupato**, salvo diversa determinazione del G.E., anche considerando che, visto la data di stipula e le condizioni contrattuali si potrebbe liberare durante la vendita. Da una interrogazione presso Agenzia Entrate non risultano successivamente pagate imposte di registro sul canone di locazione alle scadenze annuali.

Congruità del canone di locazione

Il **canone di locazione** si ritiene **congruo** in quanto i valori di locazione della zona vanno da €/mq/mese 6,7 a €/mq/mese 7,7 e quindi risulterebbe un canone variabile da €/mese 590,00 a €/mese 678,00 < €/mese 730,00 risultante dal contratto.

LOTTO 2

Il bene è occupato dal Sig. [REDACTED] (su contratto di locazione risulta anche Sig. [REDACTED]), in virtù di contratto di affitto (vedasi **ALL. D2**) stipulato in data 01/07/2018 e registrato a Firenze il 14/07/2018 al n. 15318 serie 3T,

Contratto RLI telematico ID telem. TZM18T015318000UC per la durata di anni 3+2 a decorrere dal 01/07/2018 pertanto è da ritenersi **occupato**, salvo diversa determinazione del G.E., anche considerando che, visto la data di stipula e le condizioni contrattuali si potrebbe liberare durante la vendita. Da una interrogazione presso Agenzia Entrate non risultano successivamente pagate imposte di registro sul canone di locazione alle scadenze annuali.

Congruità del canone di locazione

Il **canone di locazione** si ritiene **congruo** in quanto i valori di locazione della zona vanno da €/mq/mese 6,7 a €/mq/mese 7,7 ma considerando la superficie estesa e le caratteristiche dell'appartamento il canone risulterebbe di €/mq/mese 6,7 e quindi di €/mese 890,00. Il canone indicato nel contratto di affitto è di €/mese 730,00 quindi inferiore ai valori di locazione di mercato; tuttavia il canone si ritiene congruo con l'applicazione della rivalutazione ISTAT.

LOTTO 3

Il bene è libero (completamente libero da cose e privo di allacci e utenze). Le chiavi sono state consegnate, già in sede di sopralluogo, al Custode Giudiziario ISVEG.

Quesito n. 6

Formalità

LOTTO 1

Nessuna formalità sul lotto in oggetto oltre a quelle già descritte al paragrafo 7. Si segnala tuttavia che le fosse biologiche, a comune con appartamento lotto 2, sono state realizzate nella stradella laterale (a sx per chi guarda dalla pubblica via) di diversa proprietà; la scrivente non ha effettuato un rilievo preciso dell'ubicazione delle fosse, le quali presumibilmente ricadono nella particella 734 (intestata a Ballerini Manuela e Spa Papillon) e forse in piccola parte nella particella 733 (stessa intestazione); trattasi comunque di particelle che costituiscono una stradella di accesso ai fabbricati tergalì. Nell'atto di provenienza/divisione si legge inoltre: *"I condividenti riconoscono che quanto forma oggetto del presente atto viene a ciascuno di essi rispettivamente attribuito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,*

con ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, ove esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza.”

LOTTO 2

Nessuna formalità sul lotto in oggetto oltre a quelle già descritte al parag. 7. Si segnala tuttavia che le fosse biologiche, a comune con appartamento lotto 2, sono state realizzate nella stradella laterale (a sx per chi guarda dalla pubblica via) di diversa proprietà; la scrivente non ha effettuato un rilievo preciso dell'ubicazione delle fosse, le quali presumibilmente ricadono nella particella 734 (intestata a Ballerini Manuela e Spa Papillon) e forse in piccola parte nella part.Illa 733 (stessa intestazione); trattasi comunque di particelle che costituiscono una stradella di accesso ai fabbricati tergalì. Nell'atto di provenienza/divisione si legge inoltre: *“I condividenti riconoscono che quanto forma oggetto del presente atto viene a ciascuno di essi rispettivamente attribuito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, ove esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza.”*

Al fabbricato 995 di cui è parte l'unità in oggetto, si accede lateralmente attraverso viale di accesso identificato al CF del Comune di Campi Bisenzio alla particella 1149 sub 601 bene comune non censibile costituente appunto viale di accesso alle unità immobiliari frutto dell'intervento di ristrutturazione urbanistica che, a seguito della demolizione dei capannoni e magazzini, ha visto la realizzazione dei fabbricati a tergo della particella 995. Il viale di accesso part.Illa 1149 sub 601 è quindi gravato (come si legge nell'elenco dei subalterni della particella 1149 allegato all'elaborato planimetrico) **da servitù di passo a favore appunto delle particelle 995 e 1181** (indicato nell'elenco subalterni servitù a favore part.Illa 1181 sub 501 e 995 sub 506, oggi sopresse a favore dei subalterni costituiti part. 1181 sub 503 e part. 995 sub 508).

LOTTO 3

Nessuna formalità sul lotto in oggetto oltre a quelle già descritte al paragrafo 7. Si segnala la servitù di passo pedonale gravante sul resede antistante il negozio a favore dei fabbricati part. 387, 401 e 402, servitù indicata nella planimetria catastale.

Nell'atto di provenienza/divisione si legge inoltre: *"I condividenti riconoscono che quanto forma oggetto del presente atto viene a ciascuno di essi rispettivamente attribuito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, ove esistenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza."*

Quesito n. 7

Elencazione gravami

LOTTI 1, 2 e 3

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 15/04/2024. Nel ventennio in esame i beni oggetto di pignoramento di cui ai lotti 1, 2 e 3, risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ordinanza di sequestro conservativo penale trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 14/03/2023 ai numeri reg. gen. n. 10226 e reg. part. 7518, convertito in pignoramento ai sensi e per gli effetti dell'art. 320 CPP con sentenza – annotata alla precedente formalità – in data 27 aprile 2023 con il n. 16790 reg. gen. e n. 1879 di reg. part. a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Società [REDACTED].

Sui beni oggetto di esecuzione non vi sono altre formalità pregiudizievoli oltre quelle già indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo redatto ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. dal Notaio Tullio Alberto Lops.

Quesito n. 8

- Importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione

LOTTO 1

Per il bene di cui al lotto 1 non esiste condominio costituito e pertanto al CTU non
Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 23 di 46

risultano spese annue di gestione e manutenzione. Le uniche spese di gestione ordinaria che vengono ripartite con l'immobile di cui al lotto 2, sono quelle relative alla svuotatura delle fosse biologiche.

LOTTO 2

Per il bene di cui al lotto 2 non esiste condominio costituito e pertanto al CTU non risultano spese annue di gestione e manutenzione. Le uniche spese di gestione ordinaria che vengono ripartite con l'immobile di cui al lotto 1, sono quelle relative alla svuotatura delle fosse biologiche.

LOTTO 3

- Spese straordinarie deliberate

Come comunicato dall'Amministratore di condominio con email del 09 aprile 2024, non sono stati deliberati lavori straordinari.

- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Alla data di consegna dell'elaborato peritale, secondo quanto dichiarato dall'Amministratore pro tempore Geom. Andrea Panerai, sono presenti debiti per spese condominiali pregresse pari a € 1.535,56 di cui risultano da pagare € 625,55 per la gestione 2021/2022 e € 910,01 per la gestione 2022/2023.

L'Amministratore ha inoltre comunicato che le spese preventivate per la gestione 2023/2024 sono pari a € 975,00.

- Amministratore di condominio

Amministratore pro-tempore Geom. Andrea Panerai Via Bruno Buozzi n. 74 Campi Bisenzio (FI) tel. 055 8966185 info@studiopanerai.com.

Quesito n. 9

Situazione urbanistica ed amministrativa

LOTTO 1

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare del lotto 1 è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Per sanare gli abusi commessi è stata rilasciata, in data **03/06/1999 la Concessione in Sanatoria n. 3794** riferita al Condonò Edilizio

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 24 di 46

presentato in data 30/06/1986 prot. 21045 pratica n. 3247/1986; con detta Concessione edilizia in Sanatoria vengono sanati per lo più abusi inerenti l'opificio, gli uffici e il capannone industriale (frazionamento e ampliamento industriale e artigianale) ed in piccola parte vengono sanate le opere di ristrutturazione della casa di abitazione con eliminazione di divisioni interne, spostamenti di tramezzi e delle aperture e luci, nonché realizzazione di servizio igienico al piano primo nel volume artigiano e demolizione di latrina. Il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto di cui al lotto 1, sono stati inoltre interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 2271 del 18/08/1993 per opere di *"Ristrutturazione edilizia, edificio ad uso civile abitazione ed uffici"* e **varianti in c.o.** in data **18/07/1995** ed in data **26/01/1996** (varianti che, salvo una piccola modifica nel bagno al piano terra, riguardano per lo più la sala campionaria). Con detta pratica edilizia viene frazionata e divisa l'abitazione dai restanti locali ad uso ufficio.

Concessione Edilizia n. 3166 del 02/03/1999 (istanza prot. n. 17522 del 26/03/1998) per opere di ristrutturazione consistenti in *"Modifiche interne ed esterne intese al frazionamento di civile abitazione in due unità abitative"* (fine lavori prot. n. 57111 in data 06/12/2000) e variante n. prot. 57111 del 06/12/2000 n. PC 03166/F del 08/05/2001 n. domanda 57111/2000/C. Con detta pratica l'abitazione di cui alla part.lla 995 sub 500, costituita da piano terra e primo viene frazionata in due appartamenti, uno al piano terra con accesso da via Colombina ed il secondo al piano primo con accesso dal cortile a comune (ex particella 997) con la proprietà C.A. [REDACTED]. **Nota:** A fine lavori le unità immobiliari risultavano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 10 particella 995 sub 502 (unità imm. piano terra oggi sub 507) e particella 995 sub 503 unito alla particella 997 sub 500 (precedentemente particella 995 sub 500).

SCIA del 07/12/2013 prot. n. 9379 a variante al Permesso a Costruire n. 3803/C del 21/09/2006. Con detta pratica (relativa all'intervento di

ristrutturazione urbanistica tergale) viene modificato, con riferimento all'immobile in oggetto il resede laterale (ricavato dalla particella 997 oggi part.Ila 1181).

L'unità immobiliare in oggetto è stata dichiarata abitabile con **Certificato n. 57112** rilasciato dal Comune di Campi Bisenzio in data **06/12/2000**.

Conformità edilizia e/o difformità

L'unità immobiliare di cui al lotto 1 è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico alle planimetrie e ai grafici allegati alla **Concessione Edilizia n. 3166** del **02/03/1999** e alla **SCIA** del **07/12/2013** prot. n. **9379**. Per ciò che riguarda il resede.

Previsioni urbanistiche e vincoli

Relativamente al R.U. vigente, l'edificio è perimetrato e ricompreso in *Edifici ed areali negli Elenchi della legge regionale N°59/80 - art. 111*. Trattasi di edificio indicato nelle tavole grafiche del RUC con lettera "c" (classificazione e tipi d'intervento art.103 NTA), ovvero edificio che può essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 56 NTA. Le addizioni funzionali ammesse nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia non possono mai eccedere i limiti di cui all'art. 56, anche quando conseguite con più interventi successivi. A tal fine, nel progetto dovranno essere specificate le eventuali addizioni funzionali già conseguite.

VINCOLI: L'immobile ricade all'interno dell'area tutelata ai sensi del D. Lgs 42/2004 (Parte III – Beni paesaggistici art.142), lettera h) usi civici.

LOTTO 2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare del lotto 2 è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Per sanare gli abusi commessi è stata rilasciata, in data **03/06/1999** la **Concessione in Sanatoria n. 3794** riferita al Condono Edilizio presentato in data 30/06/1986 prot. 21045 pratica n. 3247/1986; con detta Concessione edilizia in Sanatoria vengono sanati per lo più abusi inerenti l'opificio, gli uffici e il capannone industriale (frazionamento e ampliamento industriale e

artigianale) ed in piccola parte vengono sanate le opere di ristrutturazione della casa di abitazione con eliminazione di divisioni interne, spostamenti di tramezzi e delle aperture e luci, nonché realizzazione di servizio igienico al piano primo nel volume artigiano e demolizione di latrina. Il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto di cui al lotto 1, sono stati inoltre interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 2271 del 18/08/1993 per opere di *"Ristrutturazione edilizia, edificio ad uso civile abitazione ed uffici"* e **varianti in c.o.** in data **18/07/1995** ed in data **26/01/1996** (varianti che, salvo una piccola modifica nel bagno al piano terra, riguardano per lo più la sala campionaria). Con detta pratica edilizia viene frazionata e divisa l'abitazione dai restanti locali ad uso ufficio.

Concessione Edilizia n. 3166 del 02/03/1999 (istanza prot. n. 17522 del 26/03/1998) per opere di ristrutturazione consistenti in *"Modifiche interne ed esterne intese al frazionamento di civile abitazione in due unità abitative"* (fine lavori prot. n. 57111 in data 06/12/2000) e variante n. prot. **57111 del 06/12/2000 n. PC 03166/F del 08/05/2001 n. domanda 57111/2000/C**. Con detta pratica l'abitazione di cui alla part.Illa 995 sub 500, costituita da piano terra e primo viene frazionata in due appartamenti, uno al piano terra con accesso da via Colombina ed il secondo al piano primo con accesso dal cortile a comune (ex particella 997) con la proprietà C.A. [REDACTED]. **Nota:** A fine lavori le unità immobiliari risultavano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 10 particella 995 sub 502 (unità imm. piano terra oggi sub 507) e particella 995 sub 503 unito alla particella 997 sub 500 (precedentemente particella 995 sub 500).

SCIA del 07/12/2013 prot. n. 9379 a variante al Permesso a Costruire n. 3803/C del 21/09/2006. Con detta pratica (relativa all'intervento di ristrutturazione urbanistica tergale) viene modificato, con riferimento all'immobile in oggetto il resede laterale (ricavato dalla particella 997 oggi part.Illa 1181).

Accertamento di conformità 10 luglio 2014 prot. N. 9513/A per "Opere interne ed esterne eseguite senza titolo riconducibili alla ristrutturazione con incremento di Snr" (richiesta in data 05/05/2014 prot. n. 26728). Trattasi di inserimento di scaletta per accesso sottotetto e ricostruzione dello stato legittimo derivante dalla sommatoria delle pratiche edilizie pregresse con opportuna rettifica.

L'unità immobiliare in oggetto è stata dichiarata abitabile con **Certificato n. 57112** rilasciato dal Comune di Campi Bisenzio in data **06/12/2000**.

Conformità edilizia e/o difformità

L'unità immobiliare di cui al lotto 2 è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico alle planimetrie e ai grafici allegati all'Accertamento di Conformità n. 9513/A del 10/07/2014 e alla SCIA del 07/12/2013 prot. n. 9379.

Previsioni urbanistiche e vincoli

Relativamente al R.U. vigente, l'edificio è perimetrato e ricompreso in *Edifici ed areali negli Elenchi della legge regionale N°59/80 - art. 111*. Trattasi di edificio indicato nelle tavole grafiche del RUC con lettera "c" (classificazione e tipi d'intervento art.103 NTA), ovvero edificio che può essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 56 NTA. Le addizioni funzionali ammesse nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia non possono mai eccedere i limiti di cui all'art. 56, anche quando conseguite con più interventi successivi. A tal fine, nel progetto dovranno essere specificate le eventuali addizioni funzionali già conseguite.

VINCOLI: L'immobile ricade all'interno dell'area tutelata ai sensi del D. Lgs 42/2004 (Parte III – Beni paesaggistici art.142), lettera h) usi civici.

LOTTO N. 3

La scrivente ha effettuato accesso agli atti presso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Campi Bisenzio al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie e/o licenze per la costruzione dell'immobile. Dalla ricerca è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare del lotto 3 è parte, è stato edificato con **Licenza Edilizia n. 5430 del 31**

agosto 1968 per **“Costruzione di n. 3 edifici per civile abitazione elevati a piani 3”** e successive varianti in data 08/04/1969 ed in data 07 ottobre 1970. Il fabbricato e l'unità immobiliare in oggetto di cui al lotto 2, sono stati inoltre interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 9510/A del 10/07/2014 (istanza prot. n.17763 in data 19/03/2014) per opere eseguite in parziale difformità dalla Licenza Edilizia n. 5430 e variante in data 07/10/1970 ed in parte eseguite in assenza di titolo nel dicembre 2010. Le opere abusive oggetto di sanatoria consistono in modifiche interne ed esterne realizzate in difformità dal titolo edilizio e consistenti in una variazione in diminuzione della superficie licenziata e in un leggero ampliamento del servizio igienico, oltre a piccoli spostamenti di tramezzature e aperture, opere ultimate nel 1970. Le opere in assenza di titolo eseguite nel 2010, riguardano nello specifico l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e consistono nell'inserimento di tramezzature edilizie per creare alcuni ambienti retrobottega.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con **Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 10 dicembre 1970** (parziale ovvero limitata all'edificio C in cui si colloca l'unità in oggetto), con Certificato di collaudo per le opere in c.a. (travi, pilastri e solai) a firma Dott. Ing. Gastone Mario Mazzanti.

Conformità edilizia e/o difformità

L'unità immobiliare di cui al lotto 3 non è conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico alle planimetrie e ai grafici allegati all'Accertamento di Conformità n. 9510/A del 10/07/2014, in quanto sono state rimosse le pareti divisorie interne che suddividevano il fondo commerciale in negozio e retronegozio. Per garantire la piena conformità edilizia urbanistica è quindi necessario redigere pratica edilizia a sanatoria (Accertamento di Conformità nel caso specifico Attestazione di Conformità in Sanatoria).

In caso di accoglimento dell'istanza il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dall'Ufficio in una somma

compresa tra € 1.000,00 e € 5.164,00 in base alla natura e consistenza dell'abuso edilizio. Nel caso specifico, vista la natura delle opere, ipotizzando una sanzione amministrativa di € 1.000,00, la scrivente stima i **costi di regolarizzazione edilizia** pari a **€ 3.000,00** comprensiva di diritti di segreteria, onorari professionali e sanzione amministrativa. La scrivente precisa che il rilievo effettuato è stato parziale con misure a campione. La scrivente segnala inoltre la necessità di verificare una misura; dal rilievo effettuato dalla scrivente, la larghezza del negozio (zona vetrine) risulta pari a 9,61 metri, mentre sugli elaborati grafici dell'Accertamento di Conformità citato risulta pari a 9,15 metri. Potrebbe trattarsi anche di un errore in fase di rilievo della sottoscritta, se così non fosse nella pratica di sanatoria dovrà essere evidenziata anche detta difformità.

Previsioni urbanistiche e vincoli

Relativamente al R.U. vigente, l'edificio è ricompreso in zona *B – Zone residenziali da consolidare* (art. 116 delle NTA del RU). Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate. In esse il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano una forma di piano attuativo od ammettano il progetto unitario convenzionato. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato, produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza, turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000, direzionale, di servizio. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme (vedasi art. 116 NTA).

Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico l'edificio è altresì indicato con la lettera *R – Immobili con valore architettonico e tipologico* (art. 109 delle NTA del RU). Con tale lettera vengono indicati edifici non compresi nelle zone A o negli "Elenchi" ma che tuttavia sono emblematici documenti della storia del territorio o che definiscono un paesaggio urbano consolidato e che, in quanto tali, sono meritevoli di

ASTE GIUDIZIARIE

mantenimento). Vi sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 56, fatta eccezione per quelli che comportano la demolizione dell'edificio esistente, anche quando sia finalizzata alla fedele ricostruzione.

VINCOLI: L'immobile ricade all'interno dell'area tutelata ai sensi del D. Lgs 42/2004 (Parte III – Beni paesaggistici art.142), lettera h) usi civici.

Quesito n. 10

Valore di mercato

ASTE GIUDIZIARIE

Per la loro natura e ubicazione, i beni oggetto di pignoramento vengono suddivisi in tre LOTTI, che saranno dettagliatamente definiti. Naturalmente la suddivisione raggiunge l'obiettivo di massimizzare sia la commerciabilità dei beni in vendita sia la somma dei loro valori.

Criterio per la formulazione di valore economico per ciascun lotto

ASTE GIUDIZIARIE

Per la valutazione del valore commerciale dei beni oggetto di esecuzione si utilizzerà il metodo *sintetico comparativo (stima a confronto)* che presuppone la conoscenza del prezzo di un certo numero di immobili con caratteristiche ed ubicazione simili a quello in esame. Il principio base è quello dell'ordinarietà, cioè il bene da stimare deve avere caratteristiche ordinarie.

ASTE GIUDIZIARIE

Sotto il profilo operativo, la stima degli immobili è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- a. L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi
- b. La determinazione del valore unitario di riferimento
- c. La formulazione del giudizio di stima

LOTTO 1_Appartamento piano terra via Colombina

a. Analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi

ASTE GIUDIZIARIE

Per determinare una stima corretta del valore di mercato bisogna considerare le caratteristiche positive e negative del bene: le caratteristiche positive risultano l'ubicazione dell'appartamento all'interno di un piccolo fabbricato di soli 2 appartamenti, senza condominio (salvo la ripartizione di fosse biologiche e gli

obblighi di legge per le opere di manutenzione facciate e coperture) e il taglio piccolo appartamento ristrutturato. Le caratteristiche negative risultano essere invece la non dotazione di posto auto esclusivo né di spazio esterno direttamente accessibile dall'appartamento e la posizione al piano terra, con maggior introspezione rispetto al piano primo.

Dall'indagine di mercato nella zona sono stati rilevati un numero rappresentativo di immobili in offerta con caratteristiche simili a quello in esame in cui i prezzi di vendita variano dai 2.100,00 €/mq ai 2.300,00 €/mq per appartamenti in stato di conservazione normale/buoni e già ristrutturati. Inoltre nel caso di valori reperiti presso gli operatori di intermediazione immobiliare, trattasi di valori che hanno in genere un margine di trattabilità intorno al 10 - 15%. Risulta altresì un appartamento con caratteristiche simili a quelli in esame dichiarato negli annunci immobiliari come oggetto di futura asta il cui valore/mq è pari a € 1.550,00, detto annuncio però non è visibile sul sito di aste giudiziarie e pertanto non risulta verificato e, considerando che gli OMI registrano compravendite immobiliari della zona nella fascia da €/mq 2.000,00 a €/mq 2.300,00 la scrivente ritiene opportuno scartare detto valore. I valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, stabiliscono per le abitazioni della zona un range di prezzo che varia da 2.000,00 €/mq a 2.300,00 €/mq (sup. Lorda) (quotazioni 2° sem. 2023 - Comune Campi Bisenzio zona B1-Centrale/CAPOLUOGO, abitazioni di tipo civile) per normali condizioni di manutenzione. Come si vede i valori OMI sono allineati alla media rilevata sul mercato per immobili residenziali appartenenti allo stesso segmento di mercato. La scrivente ha effettuato ricerca delle compravendite di immobili simili e/o appartenenti allo stesso segmento di mercato e ubicati all'interno del foglio di mappa 10 nelle vicinanze dell'immobile in oggetto ma non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti di immobili simili ed è per questo motivo che, in via residuale la scrivente si è avvalsa degli asking price.

b. La determinazione del valore unitario di riferimento

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 32 di 46

Operatori intermediazione immobiliare del territorio (Tecnocasa e Immobiliare.it)

$(2.300,00 + 2.090,00) / 2 = 2.195,00 \text{ €/mq} - 10\% = 1.975,50,00 \text{ €/mq} \rightarrow$

2.000,00 €/mq

OMI

2.150,00 €/mq (si assume il valore medio)

Borsino Immobiliare

2.030,00 €/mq (valore medio per stabili in fascia media)

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio di **2.100,00 €/mq**.

Coefficienti Parametrici di Valore

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa. Nel caso specifico i prezzi/mq sono quelli della zona considerando edifici simili e/o stabili nella media zonale, pertanto non si ritiene utile procedere a notevoli aggiustamenti ed individuazione di coefficienti correttivi ad eccezione della mancanza di posto auto esclusivo come di seguito evidenziato:

- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente **$K_{et\grave{a}} = 1,00$** , tenuto conto dell'epoca di costruzione;
- in termini invarianti, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente **$K_{str} = 1,00$** , tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;
- in termini decrementali, nella mancanza di posto auto e/o garage, assumendo un coefficiente **$K_{aut} = 0,99$** .
- in termini decrementali, nella componente relativa alle condizioni di manutenzione dell'appartamento e dell'edificio, stante la necessità di revisionare l'immobile, assumendo un coefficiente **$K_{man} = 0,99$** .

- in termini decrementali, nella componente relativa alla mancanza di pertinenze e al resede non comunicante con l'appartamento, stante la mancanza di comunicazione diretta del resede, assumendo un coefficiente $K_{res} = 0,98$.

- in termini decrementali, nella componente relativa alla facile introspezione dalla pubblica via, stante la mancanza di spazi di separazione e/o filtri e/o pertinenze, assumendo un coefficiente $K_{intr} = 0,98$.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{et\grave{a}} \times K_{str} \times K_{aut} \times K_{man} \times K_{res} \times K_{intr} = \\ 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 0,98 \times 0,98 = 0,941$$

Il pi probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:

$$\text{€/mq } 2.100,00 \times 0,941 = \text{€/mq } 1.976,10 \rightarrow \text{€/mq } 2.000,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

c. La formulazione del giudizio di stima

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari  quella *commerciale* (cio la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Vedasi tabella riportata al parag. 4. La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari  quella *commerciale* (cio la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

→ appartamento p. terra 85,00 mq (SL)

→ resede laterale non comunicante ragg. $16,00 \times 0,075 = \text{mq } 3,00$ (Snr)

Da cui risulta **sup. commerciale = 88,00 mq circa**

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

88,00 mq x 2.000,00 €/mq = **176.000,00 €**

probabile valore di mercato piena proprietà u.i. libera

d. Aggiustamenti del giudizio di stima

Calcolo riduzione valore per immobile occupato

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare. Trattandosi di abitazione locata la scrivente applica al probabile valore di mercato u.i. libera un **coefficiente di merito – 20%** (coefficiente inferiore a quello stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e largamente applicato dagli operatori del settore). E' comunque doveroso segnalare che il contratto a canone agevolato (contratto 3+2) è stato stipulato nel 2011 e rinnovato tacitamente a partire dal 3° anno ogni due anni con la possibilità di dare disdetta al conduttore. Per tali motivi la scrivente, pur considerando l'immobile occupato, fornisce la doppia valutazione di mercato (immobile libero o immobile occupato), rimandando al delegato alla vendita ulteriori approfondimenti per pubblicizzare il valore più idoneo sulla base dell'effettivo stato occupazionale al momento della vendita.

Da cui risulta:

$€ 176.000,00 - 20\% = € 140.800,00 \rightarrow € 141.000,00$

probabile valore di mercato del bene allo stato occupato

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a civile abitazione - piena proprietà, occupata, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, tenendo debitamente conto degli specifici parametri costitutivi del valore, risulta pari a **€ 141.000,00** (Euro centoquarantunomila/00).

LOTTO 2_Appartamento piano terra, primo e secondo/sottotetto

b. Analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi

Per determinare una stima corretta del valore di mercato bisogna considerare le

caratteristiche positive e negative del bene: le caratteristiche positive risultano l'ubicazione dell'appartamento all'interno di un piccolo fabbricato di soli 2 appartamenti, senza condominio (salvo la ripartizione di fosse biologiche e gli obblighi di legge per le opere di manutenzione facciate e coperture). Le caratteristiche negative risultano essere invece la non dotazione di posto auto esclusivo né di spazio esterno direttamente accessibile dall'appartamento e la mancanza di balconi al piano primo, oltre allo stato effettivo dell'appartamento che risulta parzialmente ristrutturato con finiture datate (i pavimenti nelle camere sono ancora in graniglia, ovvero quelli all'epoca della costruzione).

La scrivente riconferma l'indagine di mercato effettuata per il lotto 1, trattandosi di appartamento nello stesso fabbricato.

b. La determinazione del valore unitario di riferimento

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato (vedasi ricerca di mercato lotto 1), stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio di **2.100,00 €/mq**.

Coefficienti Parametrici di Valore

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa. Nel caso specifico i prezzi/mq sono quelli della zona considerando edifici simili e/o stabili nella media zonale, con alcuni aggiustamenti ed individuazione di coefficienti correttivi come di seguito evidenziato:

- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente $K_{età} = 1,00$, tenuto conto dell'epoca di costruzione;
- in termini invarianti, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente $K_{str} = 1,00$, tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;

- in termini decrementali, nella mancanza di posto auto e/o garage, assumendo un coefficiente $K_{aut} = 0,99$.

- in termini decrementali, nella componente relativa alle condizioni di manutenzione dell'appartamento e dell'edificio, stante la necessità di ristrutturare l'immobile anche in termini di finiture, assumendo un coefficiente $K_{man} = 0,95$.

- in termini decrementali, nella componente relativa alla consistenza e distribuzione dell'appartamento stante la notevole superficie adibita a scale e ingresso, assumendo un coefficiente $K_{sup} = 0,95$.

- in termini decrementali, nella componente relativa alle altezze dell'appartamento dell'appartamento specie nella zona del vano scala stante la notevole dispersione termica con possibile discomfort, assumendo un coefficiente $K_{disp} = 0,97$.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{et} \times K_{str} \times K_{aut} \times K_{man} \times K_{sup} \times K_{disp} = \\ 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,97 = 0,867$$

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:

$$\text{€/mq } 2.100,00 \times 0,867 = \text{€/mq } 1.820,70 \rightarrow \text{€/mq } 1.800,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

c. La formulazione del giudizio di stima

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Vedasi tabella riportata al paragrafo 4. La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 37 di 46

- appartamento p. terra 22,58 mq (SL)
→ appartamento p. primo 102,00 mq (SL)
→ appartamento p. secondo 9,54 mq (SL) → ragg. $9,54 \times 0,75 = 7,15$ mq
→ resede 14,00 mq → ragg. $14,00 \times 0,075 =$ mq 1,05 (Snr)

Da cui risulta **sup. commerciale = 133,00 mq circa**

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$133,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = 239.400,00 \text{ €} \rightarrow \mathbf{240.000,00 \text{ €}}$ <u>probabile valore di mercato piena proprietà u.i. libera</u>

d. Aggiustamenti del giudizio di stima

Calcolo riduzione valore per immobile occupato

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare. Trattandosi di abitazione locata la scrivente applica al probabile valore di mercato u.i. libera un **coefficiente di merito – 20%** (coefficiente inferiore a quello stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e largamente applicato dagli operatori del settore). E' comunque doveroso segnalare che il contratto a canone agevolato (contratto 3+2) è stato stipulato nel 2018 e rinnovato tacitamente a partire dal 3° anno ogni due anni con la possibilità di dare disdetta al conduttore. Per tali motivi la scrivente, pur considerando l'immobile occupato, fornisce la doppia valutazione di mercato (immobile libero o immobile occupato), rimandando al delegato alla vendita ulteriori approfondimenti per pubblicizzare il valore più idoneo sulla base dell'effettivo stato occupazionale al momento della vendita.

Da cui risulta:

$\mathbf{€ 240.000,00 - 20\% = € 192.000,00}$

probabile valore di mercato del bene allo stato occupato

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a civile abitazione - piena proprietà, occupata, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, tenendo debitamente conto degli specifici parametri costitutivi del valore, risulta pari a € 192.000,00 (Euro centonovantaduemila/00).

LOTTO 3_Negozi via Castronella

c. Analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi

Per determinare una stima corretta del valore di mercato bisogna considerare le caratteristiche positive e negative del bene: le caratteristiche positive risultano l'ubicazione del negozio al piano terra fronte via Barberinese e la dotazione di 2 vetrine. Le caratteristiche negative risultano essere invece la distanza rispetto alla strada e la separazione da questa attraverso il piazzale condominiale che separa fisicamente il fondo commerciale dalla pubblica via, ragion per cui il fondo commerciale si presta per attività che non necessitano di un enorme passaggio e/o visibilità prestandosi per lo più ad attività di vicinato e/o servizi.

Dall'indagine di mercato nella zona sono stati rilevati un numero rappresentativo di immobili in offerta con caratteristiche simili a quello in esame i cui prezzi di vendita variano dai 960,00 €/mq (fondo di grandi dimensioni) ai 1.875,00 €/mq per negozi al piano terra dotati di vetrine con posizioni simili ma con diverse superfici. Inoltre nel caso di valori reperiti presso gli operatori di intermediazione immobiliare, trattasi di valori che hanno in genere un margine di trattabilità intorno al 10 - 15%. I valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, stabiliscono per le attività commerciali della zona un range di prezzo che varia da 1.100,00 €/mq a 2.150,00 €/mq (sup. Lorda) (quotazioni 2° sem. 2023 - Comune Campi Bisenzio zona B1-Centrale/CAPOLUOGO, negozi) per normali condizioni di manutenzione. Come si vede i valori OMI sono allineati alla media rilevata sul mercato per immobili commerciali appartenenti allo stesso segmento di mercato. La scrivente ha effettuato ricerca delle compravendite di immobili simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato e ubicati all'interno del foglio di mappa 10 nelle vicinanze dell'immobile in oggetto ma non sono stati trovati contratti di compravendita recenti di immobili simili ed è per questo motivo che, in via residuale la scrivente si è avvalsa degli asking price. In particolare è risultato:

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 39 di 46

b. La determinazione del valore unitario di riferimento

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

Operatori intermediazione immobiliare del territorio (Tecnocasa e Immobiliare.it)

$(960,00 + 1.875,00 + 1.273,00) / 3 = 1.369,33,00 \text{ €/mq} - 15\% = 1.163,93 \text{ €/mq} \rightarrow$

1.160,00 €/mq

OMI

1.625,00 €/mq (si assume il valore medio)

Borsino Immobiliare

1.715,00 €/mq (valore medio)

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio di **1.500,00 €/mq**.

Coefficienti Parametrici di Valore

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini decrementali, nella componente relativa alla collocazione, assumendo un coefficiente $K_{ubi} = 0,90$ tenuto conto delle posizione dell'immobile fisicamente separato dalla via Barberinese e comunque distante dal quartiere;
- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente $K_{età} = 1,00$, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;
- in termini invarianti, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente $K_{str} = 1,00$, tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;

- in termini decrementali, nella componente relativa alla manutenzione, assumendo un coefficiente $K_{man} = 0,97$, tenuto conto della necessità di piccoli interventi di manutenzione;

- in termini decrementali, nella componente relativa alla obsolescenza economica, assumendo un coefficiente $K_{rich} = 0,96$, tenuto conto della scarsa richiesta di compravendite nel settore commerciale e di vendita al dettaglio.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{ubi} \times K_{et\grave{a}} \times K_{str} \times K_{man} \times K_{rich} = \\ 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,96 = 0,838$$

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:

$$\text{€/mq } 1.500,00 \times 0,838 = \text{€/mq } 1.257,00 \rightarrow \text{€/mq } 1.250,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

c. La formulazione del giudizio di stima

Vedasi tabella riportata al paragrafo 4. La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

→ negozio p. terra 88,50 mq (SL)

→ resede 50,00 mq → ragg. mq 2,50 (Snr)

Da cui risulta **sup. commerciale = 91,00 mq circa**

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$$91,00 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 113.750,00 \text{ €} \rightarrow \mathbf{114.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato piena proprietà u.i. libera

d. Aggiustamenti del giudizio di stima

Detrazioni per regolarizzazione edilizia e catastale

Come indicato al parag. 1 i costi di regolarizzazione catastale, ammontano a € 1.300,00 arrotondati ed € 3.000,00 per la regolarizzazione edilizia, per un totale arrotondato pari a € 4.000,00. Da cui risulta:

$$114.000,00 - 4.000,00 = \text{€ } 110.000,00$$

probabile valore di mercato piena proprietà u.i. libera

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a civile abitazione - piena proprietà, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, tenendo debitamente conto degli specifici parametri costitutivi del valore, risulta pari a **€ 110.000,00** (Euro centodiecimila/00).

Quesito n. 9 bis

Regime impositivo della vendita

La vendita dei beni immobili di cui ai lotti 1, 2 e 3 oggetto della presente perizia è soggetta all'imposta di registro, in quanto acquistati come beni personali e non in regime d'impresa, salvo diversa indicazione del Delegato alla Vendita.

Quesito n. 11

Indicare il prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta verrà determinato considerando che per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; d'altra parte, con la nuova procedura delle esecuzioni, il bene potrà essere visitato prima della vendita all'asta. Si ritiene opportuno quindi proporre quale prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima, i seguenti importi ridotti di circa il 10% per gli immobili residenziali e di circa il 15% per il fondo commerciale dato che la richiesta di detti immobili non è altrettanto alta come quella degli immobili residenziali e prevedendo un tempo di realizzo piuttosto lungo:

LOTTO 1

$141.000,00 \text{ €} - 10\% = 126.900,00 \text{ €} \rightarrow 127.000,00 \text{ €}$

prezzo a base d'asta piena proprietà occupata

Il prezzo a base d'asta del **LOTTO 1** composto da un appartamento al piano terra di piccolo fabbricato a Campi Bisenzio, occupato, risulta pari a **€ 127.000,00** (Euro centoventisettemila/00).

LOTTO 2

$192.000,00 \text{ €} - 10\% = 173.000,00 \text{ €}$

prezzo a base d'asta piena proprietà occupata

Il prezzo a base d'asta del **LOTTO 2** composto da un appartamento al piano primo di piccolo fabbricato a Campi Bisenzio, occupato, risulta pari a **€ 173.000,00** (Euro centosettantatremila/00).

LOTTO 3

$110.000,00 \text{ €} - 15\% = 93.500,00 \rightarrow 94.000,00 \text{ €}$

prezzo a base d'asta piena proprietà

Il prezzo a base d'asta del **LOTTO 3** composto da un negozio a Campi Bisenzio, risulta pari a **€ 94.000,00** (Euro novantaquattromila/00).

Quesito n. 12

Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

LOTTO 1 _ Appartamento piano terra

L'appartamento ha una buona distribuzione interna ed è gradevole, il taglio è medio/piccolo pertanto risulta appetibile per il mercato immobiliare residenziale, sia per la zona e l'ubicazione che per la distribuzione planimetrica e le caratteristiche tipologiche.

LOTTO 2 _ Appartamento piano primo

L'appartamento al piano primo è meno gradevole di quello al piano terra rispetto al quale non ha le stesse caratteristiche tipologiche e di finitura (ad esempio non ha i solai in legno) pertanto risulta poco caratteristico, la ristrutturazione è stata parziale con le finiture e i materiali ancora originari. Inoltre l'appartamento di cui al lotto 2 ha una consistenza maggiore, il taglio è medio/grande pertanto risulta meno appetibile per il mercato immobiliare residenziale, sia per la distribuzione planimetrica che per le caratteristiche tipologiche e devono essere considerati tempi di realizzo più lunghi.

LOTTO 3 _ Negozio

Il fondo commerciale di cui al lotto 3 a parere della scrivente, non risulta appetibile sul mercato considerato la scarsa visibilità dello stesso da via Barberinese; si tratta quindi di un locale particolare destinato più ad attività di vicinato che di vero passaggio ed è per questo motivo che la scrivente ipotizza l'interesse di una cerchia ristretta di attività e tempi di realizzo medio-lunghi.

Quesito n. 13

Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato ad aprile 2024 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di esecuzione, di proprietà Sig. [REDACTED], come descritto nei singoli lotti risulta pari a:

LOTTO 1: piena proprietà di appartamento in via Colombina n. 166 e 164/C a Campi Bisenzio; l'appartamento si trova al piano terra di un piccolo fabbricato di vecchia foggia costitui due appartamenti. L'appartamento è costituito da ingresso/cucina/soggiorno, una camera, uno studio, un disimpegno con accesso a bagno e ripostiglio. L'appartamento non è dotato di accessori (cantina, posto auto, ecc.) di proprietà esclusiva ma è dotato di un piccolo resede recintato e pavimentato (non comunicante con l'appartamento ma accessibile dalla pubblica via), in buone condizioni di manutenzione, appartamento occupato, prezzo a base d'asta valutato in **€ 127.000,00** (Euro centoventisettemila/00). **Nota:** Qualora l'immobile lo si ritenga libero, anche per gli effetti di eventuale disdetta, il prezzo a base d'asta del lotto 1, piena proprietà libera, è pari a **€ 158.000,00**.

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 138/2023

Pagina 44 di 46

- **LOTTO 2:** piena proprietà di appartamento in via Colombina n. 164/A a Campi Bisenzio; l'appartamento si trova al piano terra, primo e secondo/sottotetto di un piccolo fabbricato di vecchia foggia costituito da due appartamenti. L'appartamento è costituito al piano terra da ingresso con scala interna di accesso al piano primo, al piano primo da cucina/soggiorno, due camere, uno studio, due bagni, un disimpegno da cui si accede al piano sottotetto (vano tecnico). L'appartamento non è dotato di accessori (cantina, posto auto, ecc.) di proprietà esclusiva ma è dotato di un piccolo resede recintato e pavimentato fronte ingresso ed è in condizioni di manutenzione buone ma con finiture datate, appartamento occupato, prezzo a base d'asta valutato in € 173.000,00 (Euro centosettantatremila/00). **Nota:** Qualora l'immobile lo si ritenga libero, anche per gli effetti di eventuale disdetta, il prezzo a base d'asta del lotto 2, piena proprietà libera, è pari a € 216.000,00.

- **LOTTO 3:** piena proprietà di negozio in via Castronella n. 140/P 140/Q a Campi Bisenzio, costituito da un unico grande locale con due vetrine, con antibagno e wc tergal, dotato di un piccolo resede frontale pavimentato ma gravato da servitù di passo. Al negozio si accede dal piazzale condominiale in parte asfaltato con posti auto in parte a verde; questa area condominiale divide fisicamente il fabbricato (e quindi il negozio) dalla via Barberinese costituendo una sorta di filtro con detta via. Il prezzo base d'asta del negozio, libero, è valutato in € 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00).

Firenze, 19 aprile 2024

Il C.T.U. Arch. Sonia Piazzini

ALLEGATI

Allegati generali e comuni per lotti 1, 2 e 3

Allegato 01 _ Comunicazione alle parti e raccomandate

Allegato 02 _ Atto provenienza lotti 1, 2 e 3

Allegato 03 _ Ispezioni ipocatastali

LOTTO 1 _ Appartamento via Colombina piano terra

Allegato A1) Tabella Riassuntiva LOTTO 1

Allegato B1) Documentazione e planimetria catastale LOTTO 1

Allegato C1) Documentazione fotografica LOTTO 1 (del 13/02/2024)

Allegato D1) Contratto affitto

LOTTO 2 _ Appartamento via Colombina piano primo

Allegato A2) Tabella Riassuntiva LOTTO 2

Allegato B2) Documentazione e planimetria catastale LOTTO 2

Allegato C2) Documentazione fotografica LOTTO 2 (del 13/02/2024)

Allegato D2) Contratto affitto

LOTTO 3 _ Negozio via Castronella

Allegato A3) Tabella Riassuntiva LOTTO 3

Allegato B3) Documentazione e planimetria catastale LOTTO 3

Allegato C3) Documentazione fotografica LOTTO 3 (del 13/02/2024)

Allegato D3) Planimetria stato di fatto LOTTO 3