



TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G. 144 / 2024

Ill.mo G.I. Dott. Francesca Romana Bisegna



[REDACTED]

/



[REDACTED]



§

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Resoconto delle attività peritali

pag. 08

1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni

pag. 09

1.1 Identificazione catastale e confini

pag. 09

2. Quesito n. 2 – Estremi dell'Atto di Pignoramento

pag. 11

3. Quesito n. 3 – Estremi dell'Atto di Provenienza

pag. 11

4. Quesito n. 4 – Descrizione Urbanistica del bene

pag. 12

5. Quesito n. 5 – Stato di possesso dell'Immobile

pag. 16

6. Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

pag. 16

7. Quesito n. 7 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente

pag. 16

8. Quesito n. 8 – Spese di gestione o manutenzione

pag. 17

9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia e urbanistica

pag. 17

10. Quesito n. 10 – Stima del Valore dei Beni

pag. 21

10.1 Valutazione della consistenza immobiliare

pag. 25





10.2 Stima del valore di mercato	pag. 25
11. Quesito n. 11 – Prezzo Base d’Asta	pag. 26
12. Quesito n. 12 – Identificazione del bene sull’intero o su quote pignorate. Divisibilità dei lotti	pag. 27
12bis. Quesito n. 12bis – Regime impositivo della vendita	pag. 27
13. Quesito n. 13 – Riepilogo in caso di più lotti	pag. 27
14. Quesito n. 14 – Tabella riepilogativa per ciascun lotto	pag. 29

ALLEGATI (a seguire in ordine)





TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 144/2024



Ill.mo G.I. Dott. Francesca Romana Bisegna



[REDACTED]

/



[REDACTED]



§

La sottoscritta Arch. Alessandra Manfredini, nominata C.T.U. nella vertenza intestata, veniva convocata all'udienza del 18.09.2024, nel corso della quale, prestato il giuramento di rito, l'Ill.mo Sig. G.E. le poneva il seguente quesito:



“provveda il C.T.U. 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 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 proprietà; 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, 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);

- 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).**

- 13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.**

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

- 14. **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..





Resoconto delle attività peritali

Come risulta dalla documentazione prodotta in Allegato 01 alla presente relazione, si riporta che in data 23.10.2024 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a comunicare a mezzo di lettera raccomandata l'incarico ricevuto al Proprietario dei beni esecutati Sig. [REDACTED], ed alla parte procedente, [REDACTED], indicando altresì la data del 7.11.2024 ore 9.30 per l'effettuazione del primo sopralluogo in sito.

Essendo stretti i termini per il deposito della perizia il CTU si è trovato costretto alla richiesta di una proroga di 60 gg in data 16.10.2024 che viene concessa mediante determinazione di nuova udienza in data 6.03.2025.

La sottoscritta C.T.U. ha intanto iniziato le ricerche documentali relative al compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione rinnovando l'ispezione ipotecaria verificata rispetto alla relazione notarile allegata (allegato 03) ed effettuando accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed acquisendo la documentazione catastale (estratti di mappa, visure e planimetrie, in allegato 02).

Come preannunciato nella lettera raccomandata, in data 7.11.2024 la sottoscritta C.T.U. ha eseguito un primo sopralluogo sul posto alla presenza del Sig. [REDACTED] Custode di ISVEG srl, nel corso del quale è stata presa visione degli immobili, eseguito il rilievo architettonico e fotografico interno ed esterno delle unità immobiliari a civile abitazione e del garage al fine di poter verificare la consistenza geometrica dei beni rispetto alla Concessione edilizia e alla planimetria catastale ultima in atti utile alla determinazione della conformità urbanistico-edilizia.

In data 27.11.2024 la sottoscritta C.T.U. effettuava la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campi Bisenzio al fine di reperire la documentazione edilizia ed urbanistica necessaria alla formulazione della risposta al quesito 9 (allegato 10 – Richiesta di Accesso Atti con numerazione delle pratiche reperite e visionate) e in data 18.12.2024 riceveva comunicazione da parte del Comune di Campi Bisenzio di conferma della prenotazione per la visione degli atti in data 14.01.2025 alle ore 10.00 (allegato 10)





In data 14.11.2024 la sottoscritta C.T.U., verificato il decesso del [REDACTED], chiedeva appuntamento presso l'Archivio Notarile di Firenze e, previo appuntamento, si recava in data 25.11.2024 presso il medesimo Archivio per la richiesta dell'atto di acquisto dei beni oggetto di esecuzione, pervenuto poi a mezzo mail pec in data 11.12.2024. Trattasi dell'Atto [REDACTED] del [REDACTED] come da Allegato 4.

In data 27.11.2024 il CTU richiedeva a mezzo PEC come da documentazione allegata (allegato 10) l'Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Campi Bisenzio per la verifica urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. In data 27.11.2024 perveniva alla CTU mail del Comune con data di prenotazione al 14.01.2025 ore 10.00 per le verifiche di cui sopra.

In data 15.01.2025 il CTU contatta l'Amministrazione Condominiale [REDACTED] di Campi Bisenzio per la verifica di eventuali formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni di proprietà del Sig. [REDACTED] e rispondere sulla eventualità di posizioni debitorie nei confronti del Condominio da parte del Proprietario. Perviene al CTU la dichiarazione che si allega (allegato 11).

Avendo quindi raccolto tutta la documentazione utile alla formulazione della risposta al quesito posto dal Sig. G.E. la sottoscritta C.T.U. ha quindi proceduto alla redazione della presente relazione, provvedendo a depositarla entro il termine concesso dal Sig. G.E. ovvero 30 giorni prima dell'Udienza fissata per il giorno 6.03.2025.

1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. procederà all'identificazione dei beni pignorati come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E.

1.1 Identificazione catastale e confini

Come risulta dalle visure catastali (in Allegato 02) reperite dalla sottoscritta C.T.U. al momento dell'accettazione dell'incarico le unità immobiliari in piena proprietà del Sig. [REDACTED], poste nel Comune di Campi Bisenzio (FI), erano identificate





catastralmente come di seguito riportato (unitamente all'indicazione dei confini, salvo se altri):

Catasto fabbricati

APPARTAMENTO → Foglio 19 Particella 1771 Subalterno 43 Categoria A/2a, Classe 4, Consistenza 5 vani Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte b): 85 m² Rendita: Euro 503,55, VIA

BARBERINESE n. 131 Piano 4 Confini: [REDACTED]

GARAGE → Foglio 19 Particella 1771 Subalterno 7 Categoria C/6a, Classe 4, Consistenza 20 m² Rendita: Euro 89,86, VIA PIER PAOLO PASOLINI n. 27 Piano S1. Confini: [REDACTED]

La sottoscritta C.T.U. aveva altresì provveduto ad estrarre copia delle relative planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio rilevando una lieve difformità rispetto allo stato dei luoghi di cui si parlerà nel paragrafo dedicato.

Dalla lettura e successivo confronto con gli atti di acquisto (Atto Rep. [REDACTED] del [REDACTED] in Allegato 4), si evince che i dati catastali riportati in atto e quelli riportati nell'atto di pignoramento sono correttamente indicati e individuano univocamente le unità oggetto della presente perizia.

In forza della situazione rilevata, la sottoscritta C.T.U. in adempimento alla parte del quesito che richiede *“ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali”*, ha verificato nel rispetto della Circolare n. 2 del 10.07.2010 emessa dall'Agenzia delle Entrate che le opere riscontrate in difformità all'interno dell'unità immobiliare a civile abitazione rientrano in quelle identificate quali *“lievi modifiche”* secondo cui non si rende necessaria alcuna presentazione di Variazione DOCFA della stessa unità. Si rimanda al paragrafo della Verifica Urbanistica per una migliore comprensione di quanto asserito.



2. Quesito n. 2 – Estremi Atto di Pignoramento a favore di BRACONI COSTRUZIONI srl

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 9.04.2024 dall'Avv. [REDACTED] risulta iscritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio al Reg. gen. n. [REDACTED], Reg. part. n. [REDACTED] del [REDACTED] (trascritto il [REDACTED], la cui nota di trascrizione risulta versata in atti), a favore di [REDACTED] I CF. [REDACTED] con sede in Campi Bisenzio Via [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] con sede nel Comune di Campi Bisenzio in Via [REDACTED], per la quota di 1/1 e gravante sui beni così descritti:

- a) appartamento sito in Via Barberinese 131 al piano 4° e iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel foglio 19 particella 1771 sub. 43 (cat A/2, vani 5);
- b) garage sito in Via Pier Paolo Pasolini 27 al piano S1 e iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio 19 particella 1771 sub. 7 (cat. C/6, consistenza mq. 20).

Espone la sottoscritta C.T.U. che i dati catastali relativi ai fabbricati riportati nell'Atto di pignoramento sopra riportato a favore della ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] CORRISPONDONO univocamente a quanto riportato nelle visure catastali estratte dalla scrivente al momento della nomina così come riportato al punto 1 della presente relazione.

3. Quesito n. 3 – Estremi Atto di Provenienza

Dall'esame della documentazione versata in atti e dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. è emerso quanto di seguito riportato:

- al Sig. [REDACTED] i beni immobili oggetto della presente erano pervenuti dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in Via [REDACTED] in Firenze il giorno [REDACTED] con atto [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] del [REDACTED] (allegato 04), registrato a Firenze il [REDACTED]





4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni

Il complesso immobiliare oggetto della procedura di esecuzione P.G. 144/2024 si compone dei seguenti immobili siti nel Comune di Campi Bisenzio rispettivamente in Via [REDACTED]

[REDACTED] e in Via [REDACTED] n. [REDACTED]:

- l'appartamento a civile abitazione: Fg. 19 Part. 1771 Sub. 43 – posto al piano quarto di un più ampio fabbricato

- il garage: Fg. 19 Part. 1771 sub. 7 – posto al primo piano seminterrato dello stesso fabbricato in cui si trova l'abitazione, ma avente accesso da via tergale.

4.1 Descrizione dell'appartamento Fg. 19 Part. 1771 sub. 43 → L'unità immobiliare a civile abitazione è posta al piano quarto di un ampio complesso immobiliare - dotato di ascensore - composto da due fabbricati contigui sulla via Barberinese e aventi destinazione mista (turistico ricettiva, commerciale e residenziale) così come si evince dalla Concessione Edilizia dell'intero complesso risalente all'incirca alla metà degli anni 90 del secolo scorso. L'unità immobiliare oggetto della presente è dotata di doppio affaccio contrapposto con esposizione solare Nord/Ovest - Sud/Est e il principale, sul quale si affaccia il soggiorno, è caratterizzato da una buona panoramicità che, complice il piano 4°, la rende maggiormente appetibile sul mercato, tenuto conto che la pubblica via è una strada di forte percorrenza soprattutto nelle ore di intenso traffico essendo snodo per il territorio circostante. In particolare trattasi di appartamento su un livello che, come da foto allegate, non ha subito trasformazioni dalla data di costruzione vista la tipologia dell'impianto elettrico, i pavimenti e rivestimenti tipici degli anni '90, e gli infissi. Detto appartamento è composto da ingresso sul locale soggiorno e a destra la cucina, entrambi dotati di terrazza. In particolare la terrazza della cucina ospita la zona lavanderia e la caldaia per il riscaldamento di tipo autonomo in regola con le manutenzioni annuali e i bollini regionali. Frontalmente alla porta di ingresso è posta una porta interna di separazione della zona giorno con la zona notte che – attraverso un piccolo disimpegno di distribuzione - ospita l'unico bagno della abitazione dotato di doccia, due camere da letto di cui una matrimoniale e centralmente fra le due camere un piccolo





ripostiglio. Come anzidetto la zona giorno della abitazione si affaccia sulla Via Barberinese (più panoramica anche se più trafficata) e, sul lato tergale, sul resede condominiale - per l'accesso al piano seminterrato destinato a garages – e comunque in ambito residenziale dotato di tutti i servizi (fermate dell'autobus, farmacia, supermercato, pompa di benzina, campi da calcio e calcetto ecc).

Le finiture non sono di pregio, gli impianti e gli infissi in legno con vetrocamera e dotati di tapparelle sono dell'epoca della costruzione (anni '90). In cucina, sopra il piano cottura in particolar modo, sono presente muffe con ogni probabilità causate dalla mancanza di aerazione dei locali, per l'umidità causata dalla cottura dei cibi, ma probabilmente anche a causa di ponti termici essendo l'abitazione posta all'ultimo piano e a contatto con il solaio sotto copertura (ambiente freddo, non riscaldato).

La porta interna è blindata e le porte interne sono in legno e/o legno e vetro.

4.2 Descrizione del garage Fg. 19 Part. 1771 sub. 7 → L'unità immobiliare a destinazione garage è posta al piano primo seminterrato e vi si accede da uno spazio manovra interno e condominiale avente ingresso dalla pubblica Via [REDACTED] n. [REDACTED]. Vi si accede anche direttamente dall'interno del vano scala condominiale con ascensore al piano e dunque maggiormente fruibile e comodo per le normali attitudini cui il locale è adibito (portare la spesa in casa direttamente utilizzando l'ascensore), tenuto conto anche del fatto che è posto frontalmente all'uscita pedonale al piano attraversando lo spazio manovra. Le dimensioni del garage sono agevoli come facilmente desumibile dalla planimetria di rilievo allegata (allegato 06), è dotato di impianti elettrico e dell'acqua. Al suo interno sono presenti passaggi di impianti condominiali che ne determinano servitù di passaggio. Gli spazi di manovra sono agevoli e, mediante grate a soffitto, a tratti filtra la luce diurna oltre a consentire il ricambio di aria. La pavimentazione presumibilmente è in mattonelle di klinker. La rampa di accesso è agevole e gli spazi condominiali sono dotati di impianto antincendio vista la dimensione degli stessi e il numero di posti auto.

Si rimanda alla documentazione fotografica di corredo per una migliore comprensione dello stato di conservazione delle unità immobiliari. (cfr. allegato 05)





§

Come risulta dalle fotografie eseguite (allegato 05) è possibile affermare che le unità immobiliari oggetto della presente relazione sorgono in una zona a prevalente destinazione residenziale, si affacciano su una arteria importante della città di Campi Bisenzio a pochi passi dal centro storico della città, in una zona dotata di tutti i servizi necessari. Il fabbricato è di epoca a metà degli anni 90, ma l'abitazione non ha subito trasformazioni successivamente alla costruzione né manutenzioni pertanto le condizioni dell'immobile sono tali per cui si rendono quanto meno necessarie imbiancature e pulizia in corrispondenza dei ponti termici.

•ABITAZIONE → La superficie utile complessiva dell'abitazione (calcolata al netto delle murature interne e perimetrali) è pari a mq. 75,48 circa e mq. 14,38 totali di superfici esterne a terrazza. Come anzidetto è composta da cucina abitabile, ingresso e ampio soggiorno, disimpegno notte, un servizio igienico dotato di doccia, una camera matrimoniale, una camera singola e un piccolo ripostiglio oltre a un'ampia terrazza ad uso lavanderia e ad una terrazza sulla strada principale.

Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e illuminazione naturale compreso il bagno (escluso solo il ripostiglio). Gli ambienti sono in sufficienti condizioni d'uso generale e, come detto sopra, necessiterebbero di normali ordinarie manutenzioni (pulizia delle pareti dalle muffe in corrispondenza di alcuni ponti termici e imbiancature). Gli infissi sono in legno muniti di vetrocamera dell'epoca della costruzione, la porta di ingresso è blindata, la pavimentazione appare identica in tutte le stanze (escluso nel bagno bagni) in mattonelle di a forma quadrata di media dimensione. Rivestimenti a parete in ceramica nei locali igienici e nell'angolo cottura, gli intonaci di tipo civile e tinteggiatura nelle varie stanze. Il servizio igienico è provvisto delle usuali apparecchiature sanitarie (bidet, wc, lavabo e doccia con tenda). Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, oscuranti con tapparelle in pvc. Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche si precisa che l'abitazione risulta provvista di impianto elettrico sottotraccia risalente all'epoca della costruzione ovvero anni 90 ed è dotato di certificato di conformità dell'epoca come si evince dagli atti documentali comunali





allegati alla abitabilità di cui si parlerà in seguito. Il riscaldamento singolo è composto da caldaia murale posta sul terrazzo tergal e accanto alla finestra del bagno e dotata di schermatura e sportello. L'abitazione NON è dotata di impianto di condizionamento. L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di acquedotto pubblico. L'immobile è provvisto di Dichiarazioni di Conformità degli Impianti come da Richiesta di Agibilità allegata nella documentazione comunale reperita, ma essendo stato acquistato antecedentemente all'entrata in vigore della Attestazione di Prestazione Energetica (anno 2008), ne risulta sprovvisto.

Si riscontrano lesioni superficiali all'intonaco della muratura a delimitazione della terrazza posta in affaccio alla strada principale (soggiorno) come si evince nella documentazione fotografica allegata (allegato 05).

• **GARAGE** → La superficie utile complessiva del garage posto al piano primo interrato è pari a mq. 19,81. Risulta pavimentato presumibilmente in mattonelle di klinker come lo spazio manovra, mentre la rampa esterna di accesso ai garage è in blocchi di porfido. Non è dotato di aereazione diretta verso l'esterno, ma il portellone di ingresso ha un sopraluce dotato di griglia di aerazione. All'interno passano impianti di tipo condominiale; è dotato di acqua fredda corrente e di un lavatoio retro-piastrellato. Si presume la presenza di servitù di passaggio per gli impianti condominiali. Lo spazio manovra antistante i portelloni dei garages è dotato di impianto antincendio.

§

Le superfici lorde (commerciali) delle unità immobiliari vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima) e facilmente desumibili dal rilievo (allegato 06):

- abitazione mq 88,00
- terrazze coperte di pertinenza dell'abitazione (mq. 9,40)mq 9,40
- terrazze scoperte di pertinenza dell'abitazione (mq. 6,73)mq 7,00





- garage..... mq 24,00

5. Quesito n. 5 – Stato di possesso

Sulla base degli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta C.T.U. è emerso che tutti i beni compresi nel compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione risultano in piena proprietà del Sig. [REDACTED] per quota 1/1 ciascuno e che al momento del sopralluogo risultava occupata dalla stessa Proprietà, pertanto ai fini di stima verrà considerata occupata.

6. Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta in atti, NON sussistono formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente infatti anche da una verifica presso l'Amministrazione Condominiale [REDACTED] di Campi Bisenzio è pervenuta comunicazione che allego (allegato 11) da cui si evince che In riferimento al Bilancio Preventivo Gestione Ordinaria 01/01/2024 – 31/12/2024 il Sig. [REDACTED] è in pari con i pagamenti degli oneri condominiali fino alla data del 31/12/2024. E che non sono stati deliberati lavori straordinari.

Dall'analisi del PIT non sussiste vincolo paesaggistico nella zona in cui insistono gli immobili. (cfr allegato 09)

7. Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente

- Atto tra vivi derivante da Compravendita – Trascrizione Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] mediante atto [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] a favore del Sig. [REDACTED]





per la quota di 1/1, contro [REDACTED] con sede in Firenze. Riferimento immobili: Foglio 19 Part. 1771 Sub 7 e sub 43. Trascrizione del [REDACTED].

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Reg. gen. [REDACTED], Reg. part. [REDACTED] mediante atto [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] gravante sui beni per i diritti 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]. Riferimento immobili: Foglio 19 Part. 1771 Sub. 7 e sub 43. Iscrizione del [REDACTED]

- Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna, Reg. gen. [REDACTED], Reg. part. [REDACTED], a favore della [REDACTED] l gravante sui beni per i diritti 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED]. Riferimento immobili: Foglio 19 Part. 1771 Sub. 7 e sub 43. Iscrizione del [REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili, Reg. gen. [REDACTED], Reg. part. 14072, a favore della [REDACTED], gravante sui beni per i diritti 1/1 del Sig. [REDACTED]. Riferimento immobili: Foglio 19 Part. 1771 Sub. 7 e sub 43. Trascrizione del [REDACTED]

8. Quesito n. 8 – Spese di gestione e manutenzione

Come desumibile dalla Richiesta di Abitabilità (allegato 10) il complesso immobiliare risulta dotato di impianto di smaltimento reflui, impianto antincendio e impianto di sollevamento ai piani (ascensore) ovvero dotazioni impiantistiche che necessitano di manutenzioni periodiche. (es. vuotatura pozzi neri e/o simili, sostituzione degli estintori, verifica del corretto funzionamento delle porte a taglio termico, verifica periodica dell'ascensore, ecc).

9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Campi Bisenzio e dalla documentazione acquisita (allegato 10) si rileva che i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari esegutate, per quanto riguarda:





→ il Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) - in adozione con Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005 - insistono come segue:

- **ZONA OMOGENEA : B ambito residenziale da consolidare di cui all'art. 116 delle NTA (allegato 11) rif. TAV 13_RUC;**

→ **il Nuovo Piano Strutturale** - Approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 29 del 11/02/2021 e divenuto efficace il 14/01/2022 – insistono:

- **sulla Mappa della pericolosità e della magnitudo idraulica:** in zona con pericolosità idraulica MOLTO SEVERA

- **sulla Carta dei Vincoli Paesaggistici:** in zona non soggetta a vincolo

→ **il Piano Operativo Comunale (POC)** - adottato con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17.06.2024: in ambito B2 – Tessuti pianificati di cui all'art. 47

§

Nel presente paragrafo verranno indicati per gli immobili oggetto del provvedimento di esecuzione gli esiti delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Campi Bisenzio ed il confronto con lo stato di fatto osservato nel corso del sopralluogo del [REDACTED] e riportato graficamente nel rilievo qui allegato (allegato 06) così da rispondere alla parte del quesito volta a “*verificare la regolarità edilizia e urbanistica*” degli stessi. Nell'atto di provenienza le unità immobiliari venivano dichiarate ai sensi della L. 47/1985 antecedenti al 1° settembre 1967. Effettivamente dalle ricerche effettuate sia per nominativo che per dati catastali si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie aventi ad oggetto gli immobili della presente esecuzione, in particolare – come da accesso agli atti del 14.01.2025 (allegato 10 – Richiesta accesso atti tecnici e documentazione CE e varianti):

- Concessione Edilizia n. 2467 prot. 19608 del 4.05.1994 e rilasciata in data 13.10.1994 e successive integrazioni e varianti
- Integrazione del 11.07.1994 alla CE n. 2467 prot. 19608
- Variante alla C.E. n. 2467 prot. 50167 del 24.11.1994
- Variante alla C.E. 2467 prot. 20948 del 29.04.1995

- Variante alla C.E. 2467 prot. 24911 del 29.04.1996
- Richiesta di Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. 7750 del 4.02.1998



§

Appartamento → Dall'esame dell'ultima planimetria catastale in atti, dalla documentazione reperita presso il Comune di Campi Bisenzio attestante la situazione urbanistico-edilizia e dal confronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. evidenzia la presenza di una lieve difformità sia urbanistica che catastale (quest'ultima derivante dalla prima come per prassi) rispetto allo stato dei luoghi identificabile nella presenza di un cavedio per il passaggio degli impianti a cavallo della parete divisoria tra il bagno e la cucina (peraltro non presente nello stato concessionato e inserito nello stato rilevato dell'ultima Variante alla C.E. che ha portato alla presentazione della Planimetria Catastale prima ed ultima in atti) che – essendo di trascurabile importanza – non inficia la commerciabilità del bene anche ai sensi della Circolare n. 2 del 2010 della Agenzia del Territorio secondo la quale *“ Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.”*.

Detta difformità risale sicuramente all'epoca della costruzione del fabbricato non essendo poi state eseguite opere che avrebbero necessitato della presentazione di ulteriori pratiche edilizie ed è identificabile come un mero errore grafico.

Inoltre ai sensi della Legge 105/2024 (Salva Casa) art. 1 *Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* in riferimento all'art 34-bis di cui al Testo Unico per l'Edilizia la norma riporta al comma *“2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”*





E poiché al comma “3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”, è evidente che non si rende necessaria alcuna sanatoria edilizia né accertamenti di conformità in sanatoria.

Si rimanda alla documentazione grafica allegata per una migliore comprensione di quanto emerso ed esplicitato in merito alla conformità urbanistico-catastale rispetto allo stato dei luoghi. (cfr. allegato 06 del rilievo con allegato 10 della ultima planimetria di cui alla Variante alla C.E. 2467 e con allegato 02 di cui alla ultima planimetria catastale in atti del 7.05.1996).

Garage → Dall’esame dell’ultima planimetria catastale in atti, dalla documentazione reperita presso il Comune di Campi Bisenzio attestante la situazione urbanistico-edilizia e dal confronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. evidenzia che non sono presenti difformità dal punto di vista urbanistico e catastale.

§

Da quanto emerso si rende necessaria la presentazione della Attestazione di Prestazione Energetica per la quale prestazione professionale il valore imponibile si aggira intorno a € 400 oltre iva di legge (22%) incluse le spese per l’invio al Portale dedicato della Regione Toscana.

- Prestazione professionale per APE per ogni unità immobiliare a civile abitazione

TOTALE (escluso IVA 22%+Cassa previdenziale) → € 400,00 (imponibile)



**10. Quesito n. 10 – Stima del valore dei beni**

Nel presente paragrafo si espongono le considerazioni propedeutiche alla stima del valore di mercato dei beni. Il complesso dei beni immobili oggetto del provvedimento di esecuzione è composto dalle seguenti unità immobiliari:

- appartamento a civile abitazione → Fg. 19 Part. 1771 Sub. 43
- garage → Fg. 19 Part. 1771 Sub. 7



§



La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame (tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta infatti bene applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima rientrano in regime di ordinarietà, ovvero facciano parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti a trasferimenti.

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità, così come riportati in pubblicazioni del settore ritenute rappresentative, nonché i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del mercato immobiliare), allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi agli specifici immobili. I valori di stima espressi, determinati in base all'opera professionale del C.T.U., risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dei particolari beni in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno quindi discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla *media* dei dati desunti dal mercato immobiliare.





Riguardo ai fabbricati il C.T.U. ha tenuto conto della loro ubicazione (immediate vicinanze alle vie di comunicazione rispetto al territorio e verso il centro storico della città, zona servita

sia dal punto di vista del trasporto pubblico che dal punto di vista commerciale, dotata di panoramicità in contesto urbano di recente costituzione e, data la posizione dell'immobile ad uso abitativo nel fabbricato – piano 4° la veduta panoramica come anzidetta in descrizione), dello stato di conservazione che necessita di manutenzioni di tipo ordinario (trattamento antimuffa e imbiancature), della presenza della abitabilità con i relativi certificati di conformità all'epoca della costruzione.

In sintesi detto metodo sintetico-comparativo che si risolve nell'analisi approfondita del territorio e dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche. Per la determinazione dei valori unitari verrà utilizzato il costo a metro quadrato come parametro di riferimento.

Facendo un'analisi delle caratteristiche marginali dei beni da valutare, viene effettuato un processo di correzione ed adattamento attraverso il quale i dati raccolti vengono opportunamente rettificati per giustificare una differenza di prezzo e per il quale si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari confrontando i prezzi di immobili a destinazione civile abitazione e garage con simili caratteristiche, posizione e stato di conservazione, tenendo presente inoltre le caratteristiche della zona, servitù, il collegamento con le principali vie di comunicazione e l'accessibilità a servizi terziari sia pubblici che privati;
- Effettuando indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di Campi Bisenzio, controllando compravendite recenti avutesi nella zona e confrontando annunci di pubblicità immobiliare tramite siti internet;
- Consultando i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizi Catastali, riferiti al comune di Campi Bisenzio.



Pertanto:

Banca dati dell'Agenzia del territorio (OMI), primo semestre 2024

In zona centrale B1 microzona 1 – Campi Bisenzio:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 1950,00/2250,00 (allegato 08)
- per box/garage in stato conservativo normale: €/mq 1050,00/1500,00 (allegato 08)

Il Borsino Immobiliare.it

https://borsinoimmobiliare.it/campi-bisenzio/via-barberine--131--50013-campi-bisenzio-fi-italia/quotazioni-n			
HOME	SOFTWARE VALUTAZIONE	API DATI IMMOBILIARI	OPERATORI
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.893	Valore medio Euro 2.256	Valore massimo Euro 2.619	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.641	Valore medio Euro 1.956	Valore massimo Euro 2.271	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.222	Valore medio Euro 1.484	Valore massimo Euro 1.745	Valuta subito questo immobile

https://borsinoimmobiliare.it/campi-bisenzio/via-barberine--131--50013-campi-bisenzio-fi-italia/quotazioni-n			
HOME	SOFTWARE VALUTAZIONE	API DATI IMMOBILIARI	OPERATORI
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 909	Valore medio Euro 1.184	Valore massimo Euro 1.459	Valuta questo immobile
Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 628	Valore medio Euro 760	Valore massimo Euro 893	Valuta questo immobile
Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 381	Valore medio Euro 464	Valore massimo Euro 548	Valuta questo immobile

Annunci immobiliari – Richieste

Annunci pubblicati su siti di agenzie immobiliari (settembre 2019), riferite ad abitazioni civili (non sono stati trovati immobili a destinazione posto auto):



Vendita Appartamento Campi Bisenzio. Trilocale in via Pier Paolo Pasolini. Buono stato posto auto, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 117456399

Campi Bisenzio, pressi San Lorenzo, in contesto dinamico, ben servito e al tempo stesso tranquillo e riservato, proponiamo in vendita un delizioso APPARTAMENTO TRIVANI di 70mq catastali oltre TERRAZZA e GARAGE, sito al quarto ed ULTIMO PIANO di una graziosa palazzina degli anni '90 munita di ascensore. L'appartamento, in BUONISSIME CONDIZIONI, si compone di ingresso su accogliente zona giorno con angolo cottura corredata di pratico terrazzo, disimpegno notte, una prima camera da letto matrimoniale, ripostiglio, servizio finestrato con vasca e un'ulteriore camera da letto di medie dimensioni. A completare la proprietà un parcheggio ad uso condominiale custodito da cancello elettrico e il suddetto garage esclusivo di



20mq, ubicato al piano seminterrato dello stabile e raggiungibile anche internamente tramite ascensore. L'appartamento è attualmente locato con regolare contratto di locazione e sarà LIBERO a partire da novembre 2025. Si presta idealmente per piccoli nuclei familiari o coppie di anziani, data la vicinanza a tutti i principali servizi e la dinamicità della zona, oltre che come forma di investimento da poter mettere a reddito. Arredamento da valutare. La richiesta è di euro 218.000. Vendesi. Classe Energetica: F EPI: 140,30 kwh/m2 anno

Superficie commerciale mq. 81.00 → € 218.000,00 → da cui si deduce che il valore al mq sia € 2691,00 al mq

- **Vendita Appartamento Campi Bisenzio. Trilocale in via Guido Guinizelli, 50013. Ottimo stato, quarto piano, con balcone, riscaldamento autonomo, rif. 117476153**

Campi Bisenzio Esselunga: In zona servita a due passi dai maggiori supermercati della zona proponiamo in vendita Grazioso APPARTAMENTO in contesto condominiale sito al quarto piano con ascensore. L'abitazione è così composta: Entrando ci accoglie una grande e luminosa zona giorno con cucinotto un leggermente separato con accesso al primo balcone attrezzato a lavanderia. La zona notte è composta dalle due camere da letto matrimoniali una delle quali con affaccio su un secondo balcone, proseguendo troviamo il bagno finestrato ed un ripostiglio molto capiente. Conclude la proprietà il GARAGE di circa 17 mq con facilità di accesso e collegato direttamente all'ascensore condominiale. OTTIMA luminosità! Termosingolo. RIF. 3865

Superficie commerciale mq. 81 → € 239.000,00 → da cui si deduce che il valore al mq sia € 2951,00 al mq

- **Vendita Attico Campi Bisenzio. Ottimo stato, posto auto, con terrazza, rif. 94482036**

Attico a Campi Bisenzio, località Esselunga, in zona tranquilla e vicino a tutti i servizi, attico panoramico e luminosissimo, ingresso, soggiorno-cucina arredata con vetrate su terrazzo abitabile, disimpegno, 2 camere con vetrate su terrazzi abitabili, lavanderia, 2 bagni e garage di 23 mq. ca. Classe energetica in attesa di certificazione

Superficie commerciale mq. 85 → € 260.000,00 → da cui si deduce che il valore al mq
sia € 3059,00 al mq



10.1 Valutazione della Consistenza Immobiliare

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente C.T.U. per valutare le varie superfici comprese nelle unità immobiliari in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie commerciale) al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito ai singoli beni; tali coefficienti, potranno anche risultare diversi da quelli codificati dalla specifica normativa del settore (norma UNI 10750 e D.P.R. 138/98) e dalle indicazioni pubblicate nei siti web sopra riportati; per i beni oggetto di stima, in particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- 🕒 balconi e terrazze coperti fino a 25mq..... 0,35
- 🕒 balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq..... 0,25

10.2 Stima del Valore di Mercato

Nel presente paragrafo vengono espressi i valori di stima dei beni oggetto della procedura di esecuzione, utilizzando il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei riferimenti generali riportati nel paragrafo precedente e della personale conoscenza della scrivente C.T.U. .

10.2.1 Unità immobiliare a Civile Abitazione

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche alla risposta al quesito 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nella risposta al quesito 10, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 2.320,00. Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,25 e 0,35 per i terrazzi scoperti e coperti fino a 25 mq si ottiene il valore di stima di seguito indicato:





civile abitazione (mq. 93) =

€ 215.760,00

a detrarre spese tecniche per redazione APE

€ 400,00

arrotondato € 215.000,00

10.2.1 Unità immobiliare a Garage

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche alla risposta al quesito 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nella risposta al quesito 10, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 1190,00 tenuto conto di una valutazione inferiore dei valori OMI e del Borsino Immobiliare in quanto garage.

In base alla superficie commerciale si ottiene il valore di stima di seguito indicato:

⌚ garage mq.23,70 =

€ 28203,00

arrotondato € 28.000,00

11. Quesito n. 11 – Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 10 considerando la generale buona commerciabilità delle due unità immobiliari con il conseguente inserimento in un'ampia fascia di mercato, tenendo conto dei meccanismi d'asta la sottoscritta C.T.U. ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso individuando pertanto i valori da porre a base d'asta come di seguito indicato:

⌚ Abitazione (F. 19 Part. 1771 sub. 43), valore a base d'asta € 215.000,00*0.10 →

€ 193.500,00

⌚ Garage (F. 19 Part. 1771 sub. 7), valore a base d'asta € 28.000,00*0,10 →

€ 25.380,00**arrotondato € 25.200,00**

12. Quesito n. 12 – Identificazione del bene sull'intero o su quota pignorata, Divisibilità dei lotti

I beni oggetto del pignoramento risultano tutti intestati per l'intero al Sig. Patti Nicola e pertanto non sarà necessario effettuare frazionamenti di alcuna quota.

§

Espone la sottoscritta C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, essendo composto da un immobile a civile abitazione e da un garage necessario alla abitazione, è più facilmente commerciabile come unico lotto di vendita.

12bis. Quesito n. 12bis – Regime impositivo della vendita

La vendita dell'immobile, trattandosi di beni intestati a privati e non a società, **NON è soggetta ad IVA.**

13. Quesito n. 13 – Riepilogo Lotti

Come anzidetto si consideri un lotto unico composto dalle tre unità immobiliari:

Lotto n. 1 – Civile abitazione e garage

⌚ **Civile abitazione:** libero – Foglio 19 Part. 1771 sub 43, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, superficie catastale mq 89, Totale escluse aree scoperte mq. 85

prezzo a base d'asta:€ 193.500,00

⌚ **Garage:** libero – Foglio 19 Part. 1771, sub. 7, Cat. C/6, Classe 4, consistenza 20 mq, Dati di superficie totale mq. 23

prezzo a base d'asta:€ 25.200,00

TOTALE LOTTO **€ 218.700,00**

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Empoli, 22 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Alessandra Manfredini

A circular official stamp from the Tribunale di Empoli, dated 22/01/2025, is placed over the handwritten signature of Alessandra Manfredini. The stamp contains the text: "TRIBUNALE DI EMPOLI", "ALESSANDRA MANFREDINI", "7/23", and "C.T.U. A - SETTORIO".

SCHEDA SINTETICA UNICO LOTTO

Diritto reale	Piena proprietà 1/1 sugli immobili oggetto di esecuzione.
Descrizione immobili: Abitazione Garage	- L'unità immobiliare a civile abitazione è posta al piano quarto di un ampio complesso immobiliare - dotato di ascensore - composto da due fabbricati contigui sulla via Barberinese e aventi destinazione mista (turistico ricettiva, commerciale e residenziale) così come si evince dalla Concessione Edilizia dell'intero complesso risalente all'incirca alla metà degli anni 90 del secolo scorso. L'unità immobiliare oggetto della presente è dotata di doppio affaccio contrapposto con esposizione solare Nord/Ovest - Sud/Est e il principale, sul quale si affaccia il soggiorno, è caratterizzato da una buona panoramicità che, complice il piano 4°, la rende maggiormente appetibile sul mercato, tenuto conto che la pubblica via è una strada di forte percorrenza soprattutto nelle ore di intenso traffico essendo snodo per il territorio circostante. In particolare trattasi di appartamento su un livello che, come da foto allegate, non ha subito trasformazioni dalla data di costruzione vista la tipologia dell'impianto elettrico, i pavimenti e rivestimenti tipici degli anni '90, e gli infissi. Detto appartamento è composto da ingresso sul locale soggiorno e a destra la cucina, entrambi dotati di terrazza. In particolare la terrazza della cucina ospita la zona lavanderia e la caldaia per il riscaldamento di tipo autonomo in regola con le manutenzioni annuali e i bollini regionali. Frontalmente alla porta di ingresso è posta una porta interna di separazione della zona giorno con la zona notte che - attraverso un piccolo disimpegno di distribuzione - ospita l'unico bagno della abitazione dotato di doccia, due camere da letto di cui una matrimoniale e centralmente fra le due camere un piccolo ripostiglio. Come anzidetto la zona giorno della abitazione si affaccia sulla Via Barberinese (più panoramica anche se più trafficata) e, sul lato tergaie, sul resede condominiale - per l'accesso al piano seminterrato destinato a garages - e comunque in ambito residenziale dotato di tutti i servizi (fermate dell'autobus, farmacia, supermercato, pompa di benzina, campi da calcio e calcetto ecc). Le finiture non sono di pregio, gli impianti e gli infissi in legno con vetrocamera e dotati di tapparelle sono dell'epoca della costruzione (anni '90). In cucina, sopra il piano cottura in particolare modo, sono presente muffe con ogni probabilità causate dalla mancanza di aerazione dei locali, per l'umidità causata dalla cottura dei cibi, ma probabilmente anche a causa di ponti termici essendo l'abitazione posta all'ultimo piano e a contatto con il solaio sotto copertura (ambiente freddo, non riscaldato). La porta interna è blindata e le porte interne sono in legno e/o legno e vetro. - L'unità immobiliare a destinazione garage è posta al piano primo seminterrato e vi si accede da uno spazio manovra interno e condominiale avente ingresso dalla pubblica Via Pier Paolo Pasolini n. 27. Vi si accede anche direttamente dall'interno del vano scala condominiale con ascensore al piano e dunque maggiormente fruibile e comodo per le normali attitudini cui il locale è adibito (portare la spesa in casa direttamente utilizzando l'ascensore), tenuto conto anche del fatto che è posto frontalmente all'uscita pedonale al piano attraversando lo spazio manovra. Le dimensioni del garage sono agevoli come facilmente desumibile dalla planimetria di rilievo allegata (allegato 06), è dotato di impianti elettrico e dell'acqua. Al suo interno sono presenti passaggi di impianti condominiali che ne determinano servitù di passaggio. Gli spazi di manovra sono agevoli e, mediante grate a soffitto, a tratti filtra la luce diurna oltre a consentire il ricambio di aria. La pavimentazione presumibilmente è in mattonelle di klinker. La rampa di accesso è agevole e gli spazi condominiali sono dotati di impianto antincendio vista la dimensione degli stessi e il numero di posti auto.
Estremi Catastali	- Immobili censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI): - APPARTAMENTO → Foglio 19 Particella 1771 Subalterno 43 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 5 vani Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte 85 m2 Rendita: Euro 503,55, VIA BARBERINESE n. 131 Piano 4 - GARAGE → Foglio 19 Particella 1771 Subalterno 7 Categoria C/6a), Classe 4, Consistenza 20 m2 Rendita: Euro 89,86, VIA PIER PAOLO PASOLINI n. 27 Piano S1.
Estremi Urbanistici	→ il Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) - in adozione con Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005 - insistono come segue: - ZONA OMOGENEA : B ambito residenziale da consolidare di cui all'art. 116 delle NTA (allegato 11) rif. TAV 13_RUC; → il Nuovo Piano Strutturale - Approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 29 del 11/02/2021 e divenuto efficace il 14/01/2022 - insistono: - sulla Mappa della pericolosità e della magnitudo idraulica: in zona con pericolosità idraulica MOLTO SEVERA - sulla Carta dei Vincoli Paesaggistici: in zona non soggetta a vincolo → il Piano Operativo Comunale (POC) - adottato con Deliberazione di Consiglio n. 138 del 17.06.2024: in ambito B2 - Tessuti pianificati di cui all'art. 47 Pratiche Edilizie come da accesso Atti: Concessione Edilizia n. 2467 prot. 19608 del 4.05.1994 e rilasciata in data 13.10.1994 e successive integrazioni e varianti Integrazione del 11.07.1994 alla CE n. 2467 prot. 19608 Variante alla C.E. n. 2467 prot. 50167 del 24.11.1994 Variante alla C.E. 2467 prot. 20948 del 29.04.1995 Variante alla C.E. 2467 prot. 24911 del 29.04.1996 Richiesta di Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. 7750 del 4.02.1998 Sprovisto di Attestazione di Prestazione Energetica
Prezzo base d'asta	€ 218.700,00 (Euro duecentodiciottomilaesettecento/00)
Comproprietari	Solo un proprietario Sig. [REDACTED]
Creditori iscritti	[REDACTED] sede in Via [REDACTED] a C [REDACTED]
Stato occupazionale	Immobile OCCUPATO dalla proprietà eseguita

