

TRIBUNALE DI FIRENZE

Proc n. 153/2023

NOTA INTEGRATIVA A PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

VIA EMPOLESE n.c. 9 - ■

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

Fg. 32 – P.la 242 sub. – ■ – 303 – ■

G.D.: dott.ssa Patrizia Pompei

Procedimento promosso da: ■■■■■

Contro: ■■■■■

PREMESSA

Il presente documento è da intendersi sostitutivo dell'equivalente depositato in data 28/07/2025, dal momento che quest'ultimo conservava ancora un refuso nel calcolo del valore immobiliare del bene.

NOTA A CHIARIMENTO

Il sottoscritto dott. ing. Gabriele Bravi, nato a Firenze il 08/06/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n° 4552 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Firenze al n° 7695, avente studio in Prato, via Quirico Baldinucci 41, incaricato dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Patrizia Pompei della stima dei beni immobili richiamati in epigrafe, redige la seguente nota integrativa a parziale correzione di quanto relazionato nella perizia di stima, in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate nel cespote catastalmente contraddistinto dal subalterno 303.

Dalla lettura dell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Fausto Rusconi del 5 aprile 1978 Rep. 26238 Racc. 3333 con le allegate planimetrie, trascritto

in data 4/05/1978 al n. 8743 del Reg. Part. 8743, si ricava in modo chiaramente che le difformità rilevate incidono su parti comuni e di altrui proprietà e pertanto, per quanto sanabili dal punto di vista urbanistico, non lo sono evidentemente sotto l'aspetto della titolarità. Più in particolare, con riferimento all'atto di provenienza si rileva quanto segue:

- La terrazza di piano risulta attribuita per la quota parte di $\frac{1}{2}$ al sub 303 e per $\frac{1}{2}$ al sub. 304. Attualmente il bene è fruibile solo dal subalterno 303 a seguito delle modifiche all'ingresso di cui al successivo punto.
- Come descritto in perizia, il portoncino di ingresso al sub. 303 risulta traslato sulla muratura direttamente prospiciente le scale, così inglobando nella consistenza dell'appartamento anche il vano indicato come *“ingresso a comune”* sia nell'atto di provenienza che nella documentazione catastale e urbanistica.

Si configura pertanto l'obbligo per l'aggiudicatario di ripristinare la situazione precedente, conforme al titolo e alle planimetrie catastali depositate. Si procede pertanto alla stima analitica dei costi delle opere di ripristino, queste riferite alle sole opere afferenti al sub. 303.



VOCE	u.m.	Prezzo unitario (€)	Prezzo totale (€)
Smontaggio e rimontaggio portone d'ingresso	a corpo	600,00 €	600,00 €
Ripristini murari conseguenti alla voce di cui sopra	a corpo	500,00 €	500,00 €
		Sommano	1.100,00 €
Iva 22%			242,00 €
		Sommano	1.342,00 €
Sanzione amministrativa			516,00 €
Spese vive per marche e diritti			200,00 €
Spese tecniche comprensive di cassa previdenziale e iva			1.500,00 €
		TOTALE in c.t.	3.600,00 €

In considerazione di quanto sopra detto, anche il valore di mercato andrà aggiornato in relazione alle superfici corrette, ovvero correggendo la superficie della terrazza ed eliminando i mq afferenti all'attuale ingresso ma in realtà spazio a comune. A maggiore chiarezza nel seguito si riportano le calcolazioni già indicate alla perizia originaria, con evidenziate le richiamate correzioni.

Soggiorno pranzo	mq	24,5
Cucinotto	mq	8,3
Camera 1	mq	18,0
Camera 2	mq	19,0
Disimpegno	mq	6,9
Ingresso	mq	7,4 0,0
Ripostiglio	mq	3,6
Servizio igienico	mq	6,6
Terrazza (coefficiente 0,6)	mq	18,3 9,2

Ne consegue che la complessiva superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

Superficie commerciale mq **96,1**

Si ritiene opportuno confermare quale prezzo unitario da prendere in considerazione il valore medio, pari a € 2.000,00/mq,

(duemila/00 euro per mq).

Pertanto il valore del risulta in cifra tonda pari a:

96,1 mq x 2.000 €/mq [in c.t.] = **€ 192.000,00**

(duecentoventicinquemila/00 euro)

Volendo ancora applicare una riduzione pari al 10% del valore, al fine di tenere in debita considerazione la particolarità del meccanismo di vendita, il prezzo base d'asta corretto risulta essere in cifra tonda pari a:

(192.000,00 € - 3.600,00 €) x 0,9 = **170.000,00 €**

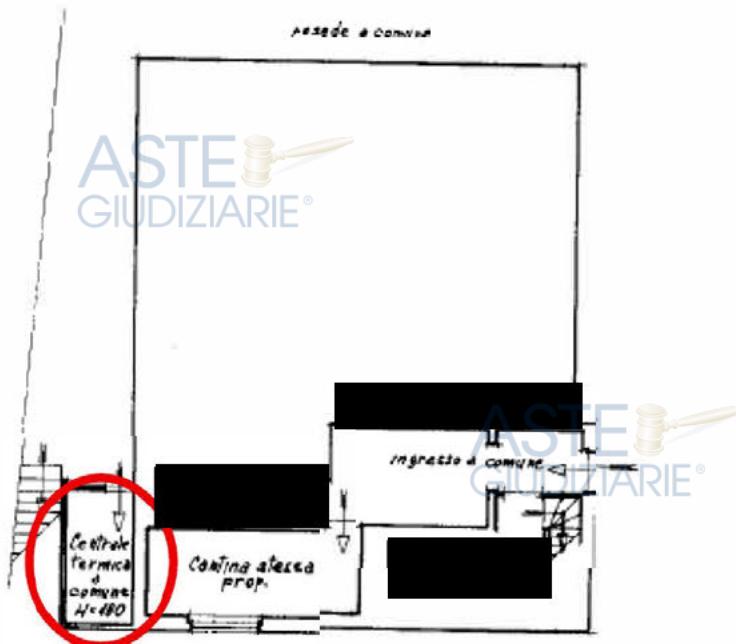
(centosettantamila/00 euro)

Per quanto concerne il secondo quesito contenuto nella richiesta di integrazione si conferma la presenza della centrale termica condominiale posta nel locale al piano terra del fabbricato. A maggiore chiarezza si riporta l'estratto della perizia ed uno stralcio di planimetria catastale con evidenziato il manufatto:

“...Il riscaldamento dei locali avviene per mezzo di corpi scaldanti in ogni locale, alimentati da centrale termica condominiale posta al piano terra.

L'acqua calda sanitaria viene altresì garantita dalla presenza di un boiler elettrico posizionato nel servizio igienico...”





Il C.T.U. ritiene di avere compiutamente risposto al quesito integrativo rivoltogli con criteri di obiettività e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento la S.V. ritenga opportuno.

Prato, lì 30 luglio 2025

Il C.T.U.
dott. ing. Gabriele Bravi

