

SILVIA BERTELLOTTI

Architetta

VIA PISANA 72R - 50143 FIRENZE

SIL.BERTELLOTTI@GMAIL.COM SILVIA.BERTELLOTTI@PEC.ARCHITETTIFIRENZE.IT 335-6592612

ISCRIZIONE ALBO ORDINE ARCHITETTI DI FIRENZE — N° 6278
ISCRIZIONE ALBO CTU TRIBUNALE DI FIRENZE — N° 7410 — SEZ. ARCHITETTI
ISCRIZIONE ALBO PERITI TRIBUNALE DI FIRENZE — N° 416 — SEZ. ARCHITETTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

proc. n. 187/2022 R.G.

GIUDICE: ILL.MA DOT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

contro (ESECUTATO)

promosso da

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NON EPURATA**

Premesso che:

- La sottoscritta SILVIA BERTELLOTTI, Architetto, nata a Siena il 03/04/1974, e residente a Firenze, con studio in Via Pisana 72r, Firenze, iscritta all'albo degli Architetti di Firenze con n°6278, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze con n°7410 – veniva nominata Consulente Tecnico D'Ufficio per la causa in oggetto in data 5/12/2022, in sostituzione del CTU precedentemente nominato, per l'incarico del quale era stata fissata l'Udienza per il giorno 30 marzo 2023 alle ore 10,15
- In data 05/12/2022 sono state effettuate le visure catastali, e sono state acquisite le planimetrie e gli estratti di mappa relativi. Non è stato necessario fare richiesta per l'inserimento della planimetria.
- In data 05/12/2022 la scrivente inviava, tramite PCT, l'accettazione dell'incarico, ed il Giuramento di CTU, con richiesta di rimessa in termini. A seguito di successiva istanza, l'Udienza veniva fissata per il giorno 15 giugno 2023
- In data 21/12/2022 si acquisiva copia del contratto di locazione della unità immobiliare.
- In data 27/12/2022 la scrivente provvedeva ad effettuare, via pec, al Comune di Empoli la richiesta accesso agli atti relativa alle pratiche edilizie, e la richiesta di CDU.
- In data 12/01/2023 veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica.
- L'accesso agli atti (edilizia privata) avveniva in data 13/01/2023.
- Al fine di espletare l'incarico ricevuto ed effettuare pertanto il necessario sopralluogo sull'immobile pignorato, la sottoscritta ha inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al debitore all'indirizzo risultante agli atti, contenente data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito di consentire la visita dell'immobile
- Tale sopralluogo è stato effettuato in data 23 gennaio 2023 ore 11:30, insieme all'incaricato ISVEG.
- In data 9/5/2023 la scrivente depositava istanza per chiedere autorizzazione a procedere con il deposito di pratica catastale, per corretta rappresentazione del bene; e comunicava la necessità di una proroga per poter effettuare ulteriori approfondimenti di natura urbanistica, in merito ad alcune difformità riscontrate. Si chiedeva lo spostamento del termine al 15/7/2023.
- In data 11/5/2023 veniva concessa la proroga del termine fino al giorno 15/7/2023, e veniva posticipata l'Udienza al giorno 20/09/2023 ore 9:00
- In data 22/05/2023 è stato effettuato colloquio con Geom [REDACTED] del Comune di Empoli
- In data 18/06/2023 è stato effettuato il deposito della pratica DOCFA per corretta rappresentazione
- In data 29/3/23 la scrivente ha provveduto ad aggiornare l'ispezione ipocatastale .
- Riguardo ai debiti condominiali, il conduttore riferisce che per l'immobile non è stato nominato amministratore di condominio

Ciò premesso, la CTU presenta la seguente relazione tecnica di consulenza d'ufficio relativa all'immobile pignorato come risultati dagli atti di pratica.

Firenze, 14/06/23

Silvia Bertellotti Architetto

Indice generale

1) ATTIVITA' PRELIMINARI INDICATE IN QUESITO.....	5
ESAME DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....	5
COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP.....	5
MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	5
2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	5
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	5
DATI CATASTALI.....	6
CONFINI.....	6
CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....	6
3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	8
4) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.....	9
APPARTAMENTO.....	10
RESEDE.....	10
CARATTERISTICHE E STATO DI MANUTENZIONE.....	10
TABELLA DELLE SUPERFICI (RAGGUAGLIATE).....	11
5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	11
CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	11
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI DELL'ANAGRAFE.....	12
6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	12
7) SPESE CONDOMINIALI	13
8) ACCERTAMENTI DI NATURA EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI – CONFORMITA' URBANISTICA.....	13
PRATICHE INDICATE IN ATTO PROVENIENZA	13
PRATICHE TROVATE SU https://pratiche-edilizie-1994-2012.comune.empoli.fi.it/	14
PRATICHE INDIVIDUATE DALL'ARCHIVISTA DEL COMUNE DI EMPOLI.....	14
PRATICHE EMERSE GRAZIE AL COLLOQUIO CON GEOM LODICO.....	14
PRATICHE VISIONATE DALLA SCRIVENTE.....	14
DIFFORMITA' / CONFORMITA' EDILIZIA	17
ORDINANZE DI RIMESSA IN PRISTINO E DEMOLIZIONE (CANCELLLO ELETTRICO E COPERTURA TERRAZZA).....	17
ITER PER REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' SUDDETTE.....	18
COMPUTO METRICO OPERE DI RIPRISTINO.....	19
RIGUARDO AGLI IMPIANTI ED ABITABILITA'.....	19
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....	20
9) REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI.....	21
La nuova planimetria catastale depositata per il sub 601 corrisponde allo stato dei luoghi.	21
VALUTAZIONE DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....	21
10) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....	23
CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI, ED APPETIBILITA' SUL MERCATO.....	23

CRITERI ESTIMATIVI.....	23
ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.....	23
ANALISI DEL MERCATO – INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO.....	24
DATI DI CONFRONTO, ANALISI DEL MERCATO E RICERCA COMPARABILI.....	24
APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	25
I COMPARABILI.....	25
COMPARABILE A:	25
COMPARABILE B:	25
COMPARABILE C:	25
APPLICAZIONE DEL METODO.....	25
COMPARABILI ULTERIORI:	27
RIEPILOGO DELLE STIME, E PREZZO A BASE D'ASTA.....	27
RISULTATO DELLA STIMA DELL'APPARTAMENTO (LOTTO 1).....	27
RISULTATO DELLA STIMA DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL RESEDE (LOTTO 2).....	27
STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	27
RIEPILOGO DELLE STIME, E PREZZO A BASE D'ASTA – IN CASO DI VENDITA CON LOTTO UNICO.....	28
RISULTATO DELLA STIMA DELL'APPARTAMENTO con RESEDE.....	28
STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	28
14) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	28
15) ELENCO ALLEGATI.....	29
00 ACCETTAZIONE INCARICO.....	29
01 AVVISI DI SOPRALLUOGO.....	29
02 PROVENIENZA.....	29
03 VERBALE DI SOPRALLUOGO + RILIEVO MANOSCRITTO.....	29
03B SECONDO SOPRALLUOGO (FOTO ATTACCHI "EX CUCINA").....	29
04 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA + ACCESSO AGLI ATTI + ORDINANZE.....	29
05 VISURE E DOC CATASTALI.....	29
05B VISURE CATASTALI AGGIORNATE E DOCFA (da integrare a seguito di aggiornamento visura).....	29
06 INDAGINE INERENTE LOCAZIONI / COMODATI.....	29
07 AGGIORNAMENTO RELAZIONE NOTARILE IN ATTI: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	29
08 TAVOLE GRAFICHE DIFFORMITA'.....	29
09 DOC ANAGRAFE.....	29
10 RELAZIONE FOTOGRAFICA.....	29
11 BENI COMPARABILI, DATI OMI, TABELLA MCA.....	29
- RIEPILOGO LOTTI.....	29

1) ATTIVITA' PRELIMINARI INDICATE IN QUESITO:

ESAME DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Nel fascicolo, dei documenti sopra elencati, era presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale

ALL 07 CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI

La scrivente ha acquisito l'atto di provenienza.

ALL.02 ATTO DI PROVENIENZA

Nel fascicolo in atti è presente estratto mappa catastale

ALL.05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP

Al fine di espletare l'incarico ricevuto ed effettuare pertanto il necessario sopralluogo sull'immobile pignorato, la sottoscritta ha inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al debitore all'indirizzo risultante agli atti, contenente data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito di consentire la visita dell'immobile.

- Raccomandata A/R inviata a (COMPROPRIETARIO DEL RESEDE - NON ESECUTATO) Empoli (FI) Codice raccomandata: 618630428422 risulta consegnata
- Raccomandata A/R inviata a (ESECUTATO) - [REDACTED] - Codice raccomandata: 618630428411 risulta consegnata

Cfr ALL 01 COMUNICAZIONE DATA DEL SOPRALLUOGO

MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il sopralluogo è stato effettuato in data 23 gennaio 2023 ore 11:30, insieme all'incaricato ISVEG. Era presente il conduttore, che ha consentito il sopralluogo ed il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

ALL 03 VERBALE SOPRALLUOGO.pdf

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 5256 del 28/05/2022 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] C.F./PIVA: [REDACTED] contro (ESECUTATO)

Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 07/06/2022

Numero cronologico del pignoramento:

Data notifica pignoramento: 18/05/2022

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento (in atti) il compendio risulta così descritto:

"appartamento in Empoli, Via Valdelsa n. 3, al piano primo di più ampio fabbricato, con ingresso da passo comune e vano scala esclusivo, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e terrazza. Il bene è rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Empoli in Foglio di mappa 32, mappale 55 sub. 513, cat. A/2, classe 3, vani 7, rendita catastale Euro 777,27. Il tutto oltre alla quota di 1/2 su due aree urbane costituenti resede tergaie rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli in Foglio di mappa 32, mappale 664 cat.F1 di 10 mq e mappale 665, cat. F1 di 110 mq".

DATI CATASTALI

I beni immobili in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli :

1. PRECEDENTI DATI CATASTALI: foglio 32 particella 55 subalterno 513 categoria A/2 classe 3, consistenza 7 vani Totale: 126 mq Totale: escluse aree scoperte: 118 mq , rendita Euro 777,27 , **intestato all'esecutato per quota di 1/1** in regime di separazione dei beni (dati derivanti da Atto del 01/03/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 4146 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6753.1/2005 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 22/03/2005)

A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DOCFA DA PARTE DELLA SCRIVENTE, AVVENUTO IN DATA 28/06/2023, I DATI CATASTALI SONO STATI AGGIORNATI:
FOGLIO 32 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 601 categoria A/2 classe 3, consistenza 7,5 vani Totale: 144mq , rendita Euro 832,79

2. foglio 32 particella 664 categoria F/1 consistenza 10mq, **intestato all'esecutata per quota di 1/2, ed a terzo non esecutato per quota di 1/2** - (Atto del 01/03/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 4146 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6753.2/2005 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 22/03/2005) – deriva da frazionamento della particella 244 (terreno)
3. foglio 32 particella 665 categoria F/1 consistenza 110mq, **intestato all'esecutata per quota di 1/2, ed a terzo non esecutato per quota di 1/2** (Atto del 01/03/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 4146 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6753.2/2005 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 22/03/2005) – deriva da frazionamento della particella 244 (terreno)

ALL.05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

CONFINI

L'appartamento confina con parti condominiali, via Valdelsa, altre proprietà, s.s.a.

CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI e consentono l'individuazione dei beni.

Al Catasto Fabbricati sono presenti le planimetrie dell'immobile.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale (attuale, come sopra precisato) e il soggetto esecutato.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, né l'immobile oggetto di pignoramento risulta fuso o unito a immobili contigui.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Si evince dal certificato notarile in atti, e dalle visure catastali visionate, che le quote dei beni in oggetto provengono all'esecutato tramite:

-) Con atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] in Empoli, in data 1 marzo 2005, repertorio n. 4146/3340, trascritto a Firenze in data 17 marzo 2005 al n. 6753 di registro particolare; il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] vendeva alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, che ac-

Estremi dell'atto indicato nella visura catastale: " Atto del 01/03/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 4146 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6753.2/2005 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 22/03/2005"

Si rimanda alla lettura integrale degli atti citati.

ALL.02 PROVENIENZA



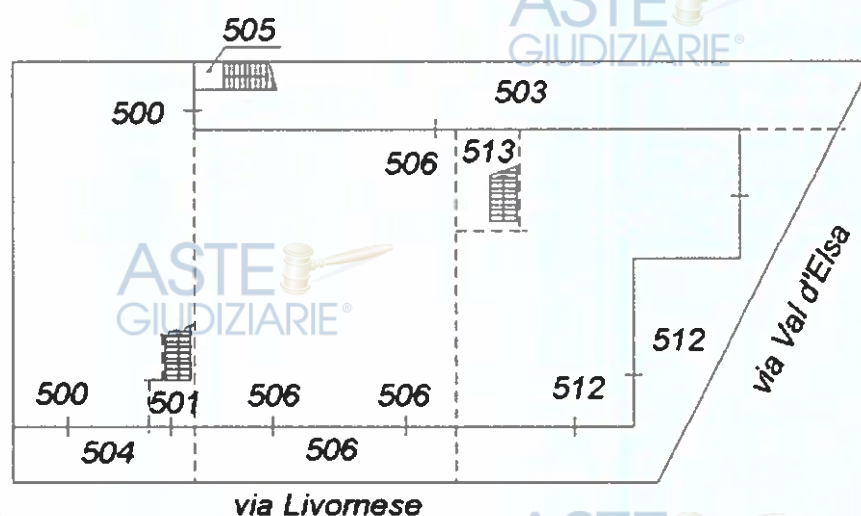
4) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è ubicato nel comune di Empoli, e consiste in un appartamento ubicato al primo piano di fabbricato di maggiore consistenza (LOTTO 1) e la porzione (quota di proprietà di $\frac{1}{2}$) del resede tergale. (LOTTO 2).

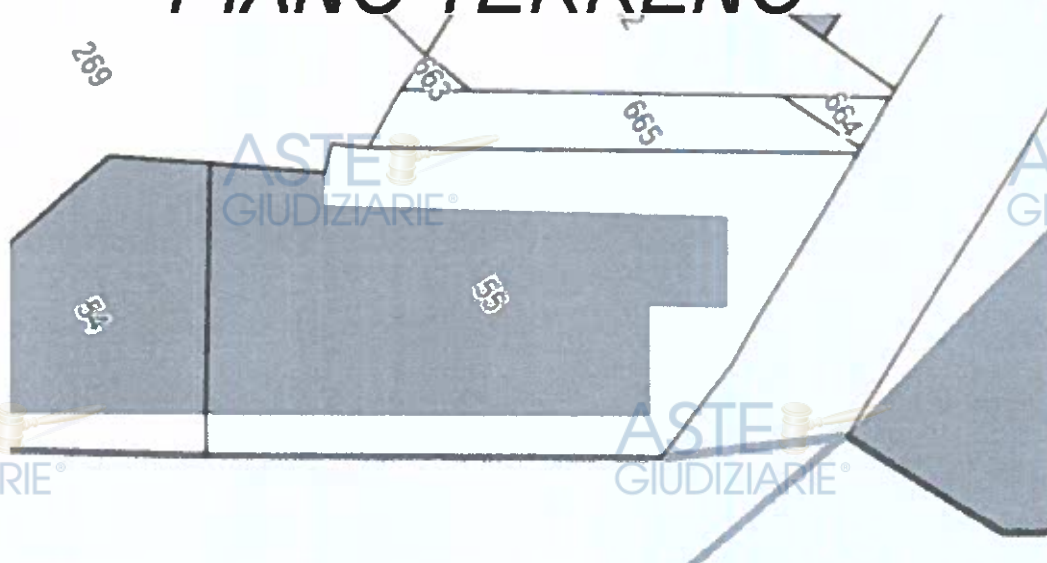
Nell'atto di provenienza viene così descritto: "appartamento in Empoli, Via Valdelsa n. 3, al piano primo di più ampio fabbricato, con ingresso da passo comune e vano scala esclusivo, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e terrazza."

Si accede all'appartamento, ubicato al primo piano, tramite "passo comune" e vano scala esclusivo.

Tale resede a comune è identificato con il subalterno 503, individuato come "BCNC - RESEDE COMUNE A TUTTI I SUB.", come si vede nell'estratto di elaborato planimetrico di seguito riportato:



PIANO TERRENO



Nello schema a colori riportato nella pagina precedente, si vedono le particelle 664 e 665, oggetto della presente relazione, per la quota di possesso dell'esecutato.

APPARTAMENTO

L'ingresso all'appartamento avviene tramite portoncino dal quale si accede a vano scale esclusivo.

In cima alla rampa di scale, tramite pianerottolo, si accede all'appartamento, tramite un portoncino. Si accede nel disimpegno, dal quale, a destra, si accede a soggiorno con piccolo vano (angolo cottura smantellato ed adibito – senza titolo - a studiolo). Di fronte, a disimpegno dal quale si accede a bagno finestrato e camera. A sinistra, a disimpegno dal quale si accede a bagno e camera (attualmente adibita – senza titolo – a cucina); dalla quale, tramite portafinestra, si accede al terrazzo (che risulta ad oggi dotato di copertura in legno per tutta la sua estensione).

RESEDE

Completano la proprietà due pezzetti di area urbana (part 664 e 665), in comproprietà con terzo non esecutato, contigui al passo comune indicato nell'atto di compravendita (e contiguo al fabbricato).

NOTA: In occasione del sopralluogo, l'Avvocato delegato dalla Esecutata riferiva che il citato resede sarebbe gravato da diritto di passo a favore di terzi. (CFR. VERBALE DI SOPRALLUOGO) . Non avendo riscontrato in atti la presenza di tale diritto, la scrivente si rende disponibile ad approfondire l'indagine qualora l'illustrissimo Giudice lo ritenesse necessario.

CARATTERISTICHE E STATO DI MANUTENZIONE

Le parti comuni, facciate (in particolare le facciate interne) e tetto, sono in cattivo stato di manutenzione.

La copertura, che si intravede dalla botola su cartongesso (vano "3" nello schema planimetrico allegato) risulta estremamente vetusta, ed in pessimo stato di conservazione. Si notano tracce di infiltrazione sui controsoffitti nelle varie stanze, probabilmente a causa dello stato della copertura. Si ipotizza che tutta la copertura possa dover essere da rifare. Complessivamente, l'appartamento appare in condizioni buone, per quanto riguarda infissi interni, pavimenti etc sebbene con finiture semplici.

La conduttrice ha segnalato la presenza di infiltrazioni dalla copertura, visibili in bagno ed in camera.

Si veda la relazione fotografica per avere indicazioni maggiori sullo stato di conservazione dell'immobile.

L'ingresso dell'appartamento avviene, come visto, dal retro del fabbricato (corte a comune), a lato della porta tergale del ristorante.

Non è stato possibile reperire dati sugli impianti, o abitabilità.

Si veda la relazione fotografica.

ALL.10 RELAZIONE FOTOGRAFICA

TABELLA DELLE SUPERFICI (RAGGUAGLIATE)

	mqL	coeff	superficie commerciale (ragguagliata)
APPARTAMENTO	139	1	139
BALCONE	25	0,3	7,5
			146,5 mq

RESEDE (da visure catastali)

Sub 665	110	0,1	11
Sub 664	10	0,1	1
			12
quota di possesso 1/2			6 mq

5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato.

Da accertamento effettuato dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (richiesta del 05/12/2022), risulta "un solo contratto di locazione ancora in essere in cui (*la sig.ra eseguita*) partecipa in qualità di locatore per l'immobile sito nel Empoli in Via Valdelsa 3 (rif. cat. Fg. 32 part. 55 sub. 513¹). Il contratto di locazione, di cui si trasmette copia in allegato, è stato registrato presso questo Ufficio in data 01/02/2022 al n. 378 s.3T.

A nome del Sig. (*comproprietario non eseguito*) non risultano contratti di locazione o comodato registrati ancora in essere in cui partecipa in qualità di locatore per il resede di cui è comproprietario (Fg. 32 part. 664 e part. 665).

Dalla lettura del contratto si evince che la locazione ha durata di anni 4 + 4, con decorrenza dal 01/02/2022 e scadenza il 01/02/2030, con tacito rinnovo per altri 4 anni. (si rimanda alla lettura integrale dell'allegato 06)

Canone annuo euro 6000

ALL 06 AGEDP-FI_221570_2022_2493_Livello1.pdf

CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

- Calcolo del tasso di capitalizzazione (al secondo semestre 2022) :

valore medio al mq abitazioni civili 1550 euro/mq valore di mercato

valore medio al mq mese abitazioni civili 4,75 euro/mq/mese valore locazioni

tasso di capitalizzazione: valore locazione annuo unitario / valore mercato unitario = $4,75 \times 12 / 1550 = 0,0367741935$

canone annuo / saggio = valore di mercato

canone annuo = valore di mercato x saggio = $219000 \times 0,0367741935 = 8053$ euro

(canone mensile: 671 euro)

Il canone di locazione del contratto in essere è di euro 500 annue, ovvero inferiore all'importo valutato dalla scrivente.

A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DOCFA DA PARTE DELLA SCRIVENTE, AVVENUTO IN DATA 28/06/2023, I DATI CATASTALI SONO STATI AGGIORNATI: FOGLIO 32 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 601 categoria A/2 classe 3, consistenza 7,5 vani Totale: 144mq, rendita Euro 832,79

RELAZIONE DI CTU epurata RG EI 187-2022 23-07-15

10/28

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI DELL'ANAGRAFE

Da indagine effettuata presso l'anagrafe del Comune di Empoli, risulta residente un terzo non eseguito.

Da indagine effettuata presso l'anagrafe del Comune di [REDACTED], l'esecutata risulta ivi residente insieme alla sua famiglia, e coniugata in regime di separazione dei beni.

ALL 09 DOC ANAGRAFE.pdf

6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ed ISCRIZIONI IPOTECARIE

SI LEGGE DALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI:

che in base a detti titoli i beni di cui sopra risultano gravati da:

- IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A FIRENZE in data 17/03/2005 n: 2370 rp, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] (con annotazione di surroga a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Firenze in data 05/04/2012 al n. 1494 rp, a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Firenze in data 14/06/2022 al n. 18931 rp a favore della [REDACTED]

Oltre a quanto riportato nella relazione notarile, da verifica effettuata dalla scrivente in data 18/4/2023 risulta, per la particella 244² (che genera le particelle 664 e 665):

- trascrizione del 14/4/2003 : certificato di denunciata successione (RP 9595 RG 14849)
- trascrizione del 11/12/2004: atto [REDACTED] – compravendita (RP 29865 RG 46656)
- trascrizione del 17/03/2005 :atto [REDACTED] – compravendita (RP 6753 RG 11068)

Da Ispezione a nome [REDACTED] emerge trascrizione RG 7653 RP 5179 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Ispezione relativa alla particella 55 sub 513¹:

1. trascrizione del 11/12/2004 RP 29865 RG 46656 COMPRAVENDITA – ATTO [REDACTED] REPERTORIO 3694/2953 DEL 29/11/2004
2. iscrizione del 11/12/2004 RP 10992 RG 46657 ATTO [REDACTED] MUTUO FONDIARIO PER CV
 - annotazione n° 2035 del 17/02/2006: cancellazione totale
3. trascrizione del 17/03/2005 RP 6753 RG 11068 COMPRAVENDITA – ATTO [REDACTED] – REP 4146/3340 DEL 1/3/2005
4. **iscrizione** del 17/03/2005 RP 2370 RG 11069 ATTO [REDACTED] MUTUO FONDIARIO PER CV (ANNOTAZIONE 7209 DEL 15/09/2009 SURROGAZIONE)
5. **ISCRIZIONE** del 05/04/2012 RG 1494 RG 10964 TRIBUNALE DI PISTOIA (REP 596 03/04/2012) DECRETO

² La quota di ½ del reede terga (part 244) viene compravenduto con l'atto Cammuso del 29/11/2004 (cfr relazione notarile)

³A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DOCFA DA PARTE DELLA SCRIVENTE, AVVENUTO IN DATA 28/06/2023, I DATI CATASTALI SONO STATI AGGIORNATI: FOGLIO 32 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 601 categoria A/2 classe 3, consistenza 7,5 vani Totale: 144mq , rendita Euro 832,79

INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 14/06/2022 RP 18931 RG 26293 UNEP CORTE D'APPELLO DI FIRENZE REP 5256/2202 DEL 28/05/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione relativa alla particella 55 sub 664:

7. ISCRIZIONE del 05/04/2012 RG 1494 RG 10964 TRIBUNALE DI PISTOIA (REP 596 03/04/2012) DECRETO INGIUNTIVO
8. TRASCRIZIONE del 14/06/2022 RP 18931 RG 26293 UNEP CORTE D'APPELLO DI FIRENZE REP 5256/2202 DEL 28/05/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione relativa alla particella 55 sub 665:

9. ISCRIZIONE del 05/04/2012 RG 1494 RG 10964 TRIBUNALE DI PISTOIA (REP 596 03/04/2012) DECRETO INGIUNTIVO
10. TRASCRIZIONE del 14/06/2022 RP 18931 RG 26293 UNEP CORTE D'APPELLO DI FIRENZE REP 5256/2202 DEL 28/05/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEGLI ATTI, E DELLE NOTE DI TRASCRIZIONE ALLEGATE.

7) SPESE CONDOMINIALI

Da dichiarazioni del conduttore, l'immobile non risulta essere gestito da amministratore.

8) ACCERTAMENTI DI NATURA EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI – CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di indagini presso l'archivio dell'Ufficio Territorio - Comune di Empoli, nonché dall'atto di provenienza, emergevano le seguenti pratiche.

PRATICHE INDICATE IN ATTO PROVENIENZA

- Autorizzazione Edilizia n. 285 dell'11.10.1983;
- Autorizzazione Edilizia n.3 del 10.1.1985 per modifiche interne all'abitazione (lavori mai realizzati, divenuta inefficace per decorrenza dei termini);
- D.I.A. n. 58 del 20.1.1996 per modifiche interne;
- D.I.A. n. 198/04 del 31.3.2004 per ristrutturazione dell'abitazione e del bar-tabacchi sottostante, con relativa variante ai sensi dell'art.39 della legge regionale n.52/99, aggiornata mediante D.I.A. prot.PA/6402 del 17.6.2004;
- D.I.A. n. 831/04 del 17.6.2004 per modifiche interne all'abitazione, con relativa variante ai sensi dell'art.39 della

RELAZIONE DI CTU epurata RG EI 187-2022 23-07-15

12/28

L.R. n.59/1999, prot.PA/1193, dell'8.2.2005 (con dichiarazione di ultimazione lavori) ed attestazione di abitabilità depositata in data 1.3.2005;

- D.I.A. n.858/04 del 27.12.2004 per manutenzione straordinaria alle facciate del fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto

PRATICHE TROVATE SU <https://pratiche-edilizie-1994-2012.comune.empoli.fi.it/>:

- a nome(ESECUTATO):
 - DIA 638/2007 Modifiche alla recinzione esistente
- a nome (TERZO NON ESECUTATO, PRECEDENTE PROPRIETARIO)
 - DIA 58/1996
 - DIA 396/1998
 - DIA 198/2004
 - DIA 860/2004

a nome (TERZO NON ESECUTATO, PRECEDENTE PROPRIETARIO / ATTUALE COMPROPRIETARIO DEL RESEDE)

- DIA 831/2004
- DIA 858/2004
- a nome (TERZO NON ESECUTATO, PRECEDENTE PROPRIETARIO / ATTUALE COMPROPRIETARIO DEL RESEDE)
 - DIA 212/1996
 - DIA 253/2005
 - DIA 792/2005

PRATICHE INDIVIDUATE DALL'ARCHIVISTA DEL COMUNE DI EMPOLI:

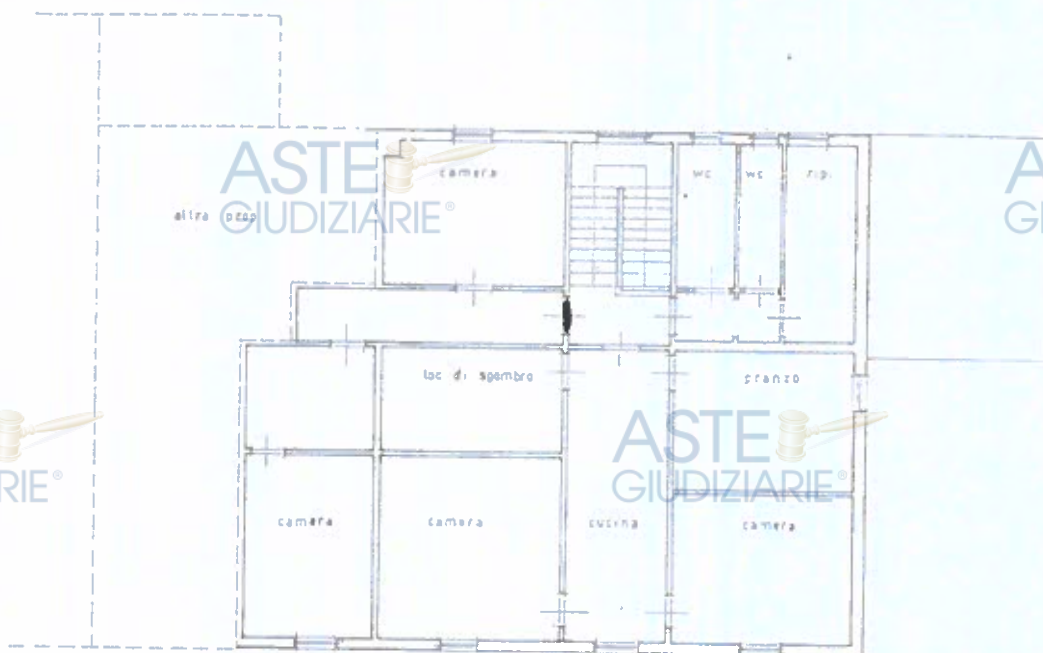
- CILA 169/2017

PRATICHE EMERSE GRAZIE AL COLLOQUIO CON GEOM LODICO:

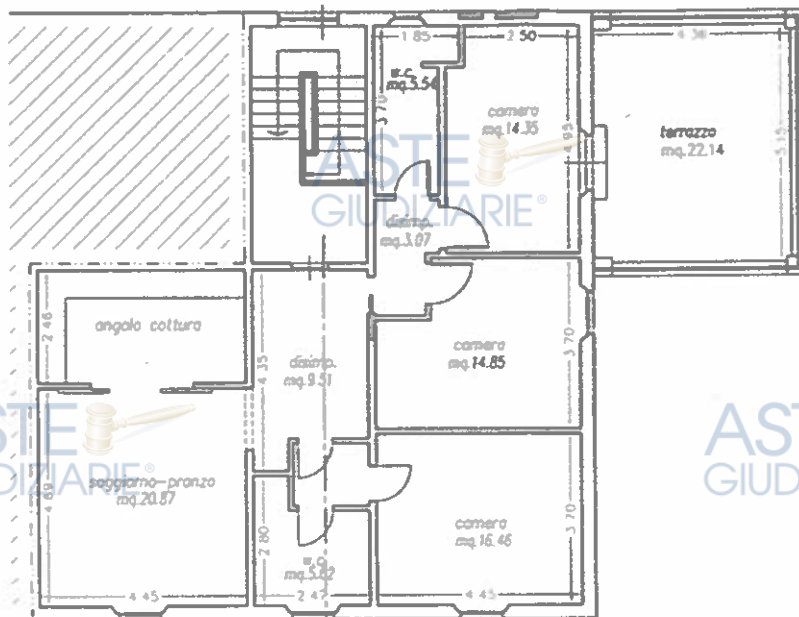
- ORDINANZA N° 365/2010 DEL 04/06/2010 ordina all'esecutata (ed a terzi non eseguiti) la rimozione del cancello in metallo, realizzato in assenza di denuncia di inizio attività, ed al ripristino dello stato dei luoghi.
- ORDINANZA N°364/2009 : ordinanza entro 90 giorni di demolizione di opere abusive realizzate in via Valdelsa 3: ordina all'esecutata la rimozione della tettoia con struttura in legno delle dimensioni di m 5,50 x 4,50 x hm 2,75 a copertura di terrazzo esistente.

PRATICHE VISIONATE DALLA SCRIVENTE:

1. Autorizzazione Edilizia n.3 del 10.1.1985
2. Autorizzazione Edilizia n.285 dell'11.10.1983
3. D.I.A. n.58 del 20.1.1996 – FRAZIONAMENTO IN DUE U.I.



4. *D.I.A. n.212 del 1996 (relativa ad altra u.i.)*
5. *D.I.A. n.396 del 1998 (intonaci e tinteggiature esterne)*
6. *D.I.A. n.198 del 2004*
7. *D.I.A. n.831 del 2004*



PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100

8. D.I.A. n.858 del 2004 (facciate)

9. D.I.A. n.860 del 2004 (altra u.i.)

10. abitabilità 01/03/2005 sub 513 comprensiva di:

- DICO IMPIANTO ELETTRICO 15/2/2005 DITTA [REDACTED]
- DICO IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO - ADDUZIONE METANO 15/2/2005 [REDACTED]
- DOCFA VARIAZIONE 041574 DEL 10/02/2005

11. D.I.A. n.253 del 2005 (altra u.i.)

12. D.I.A. n.792 del 2005 (altra u.i.)

13. D.I.A. n.638 del 2007 (recinzioni esterne)

DIFFORMITA' / CONFORMITA' EDILIZIA

Confrontando lo stato rilevato con l'ultimo stato legittimo, risulta:

- la cucina è stata realizzata al posto della camera al vano 9, con conseguente modifica impiantistica (alla quale non corrisponde l'ottenimento di relativa dichiarazione di conformità)
- è stata realizzata una tettoia a copertura del terrazzo, priva di titolo: al fine di ottenere la legittimità del manufatto, è necessario smontare il manto di copertura (colloquio Geom [REDACTED] 22/05/2023). Nella presente relazione è stata computata la demolizione e smaltimento alla pubblica discarica dell'intero manufatto.
- difformità interne (modifica tramezzi e mazzette aperture)
- errori di graficizzazione
- il cancello elettrico parrebbe essere stato realizzato senza il nulla osta della provincia (ente proprietario della strada).

Dal colloquio con il Geom [REDACTED] è emersa la presenza di due accertamenti di abusi edilizi sull'immobile (non precedentemente emersi nell'accesso agli atti), relativamente alla tettoia ed al cancello elettrico. Si veda in merito il paragrafo successivo.

ORDINANZE DI RIMESSA IN PRISTINO E DEMOLIZIONE (CANCELLO ELETTRICO E COPERTURA TERRAZZA)

In data 14/06/2023 la scrivente riceveva via email le due ordinanze notificate alla proprietà dell'immobile, relative ai due abusi edilizi (cancello elettrico e copertura terrazza).

Tali ordinanze fanno riferimento a quanto segue:

- ORDINANZA N° 365/2010 DEL 04/06/2010 ordina all'esecutata (ed a terzi non eseguiti) la rimozione del cancello in metallo, realizzato in assenza di denuncia di inizio attività, ed al ripristino dello stato dei luoghi.
- ORDINANZA N°364/2009 : ordinanza entro 90 giorni di demolizione di opere abusive realizzate in via Valdelsa 3: ordina all'esecutata la rimozione della tettoia con struttura in legno delle dimensioni di m 5,50 x 4,50 x hm 2,75 a copertura di terrazzo esistente.

In tale ordinanza si precisa che "OVE NON SI OTTEMPERI NEL TERMINE SUINDICATO, IL BENE E L'AREA DI SEDIME PIU' L'AREA NECESSARIA ALLA SUA REALIZZAZIONE VERRA' ACQUISITA DI DIRITTO

GRATUITAMENTE AL PATRIMONIO DEL COMUNE" (area da acquisire è definita in mq 30,94 secondo le norme di R.U.

- **ATTO PROTOCOLLO 32485 del 03/06/2010: trasmissione illeciti edilizi non demoliti e non ripristinati anno 2009: 4° fase acquisizione aree – DELIBERA G.C. N° 185 del 3/6/2003 e delibera G.C. N 178 del 8 maggio 1998: con riferimento al rapporto 31/PG/2009 del 04/05/2009 pratica 5/2009 relativa a TETTOIA CON STRUTTURA IN LEGNO (..) superficie soggetta ad acquisizione gratuita compreso l'opera abusiva pari a mq 30,94.**

La scrivente ha provveduto a chiedere chiarimenti in merito, ed in particolare se – alla data odierna - la porzione dove insiste l'abuso sia o meno nel possesso della parte eseguita, ed – in generale - lo stato delle procedure, ad oggi, ed in particolare della procedura di acquisizione citata nell' ordinanza, o relativamente alla demolizione dei manufatti, ed

eventuali sanzioni.

----- Forwarded message -----

Da: [REDACTED]

Date: ven 16 giu 2023 alle ore 13:53

Subject: Re: richiesta stato delle pratiche di abuso edilizio (TRIBUNALE DI FIRENZE, RG EI 187/2022)

To: Silvia Bertellotti Architetto <sil.bertellotti@gmail.com>

Buonasera Arch. Bertellotti

in merito alla procedura di demolizione dei manufatti indicati in ordinanza n.364/2009 per l'immobile di via val d'elsa n.3 è stato avviato il procedimento della 4^a fase inerente la sola procedura di ripristino coattiva a spese dei proprietari relativamente alle opere edilizie abusive contestate e non demolite nei tempi dovuti.

La procedura è tuttora in corso e ferma alla comunicazione di avvio del procedimento.

Nel caso in cui i proprietari procedano in autonomia alla demolizione delle opere abusive contestate, l'ufficio si limiterebbe a chiudere il procedimento in modo positivo.

Cordiali Saluti

[REDACTED]

ITER PER REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' SUDDETTE

- Rimozione abusi oggetto di ordinanza, con relativa comunicazione dell'avvenuta rimessa in pristino (concordare con il Comune le modalità di comunicazione).
- Sanatoria delle difformità (spostamento cucina, modifiche tramezzi e spostamento aperture, controsoffitto, botola accesso a sottotetto etc), previa verifica degli strumenti vigenti al momento della presentazione della pratica. Tale sanatoria potrebbe includere anche la correzione di evidenti errori grafici, rispetto alle aree di intervento. Potrebbe essere necessario presentare una pratica L.10/91 a sanatoria, qualora emergesse che le modifiche dell'impianto di riscaldamento superano la semplice sostituzione del generatore.

Ad oggi lo spostamento della cucina parrebbe essere sanabile, anche in riferimento al fatto che – al momento attuale- è consentito l'utilizzo delle cappe filtranti per le cucine delle civili abitazioni. Si consiglia di verificare i requisiti e le normative vigenti al momento della presentazione della sanatoria, tramite appuntamento con tecnico dell'edilizia privata del Comune di Empoli. Le norme ed i regolamenti potrebbero variare, rispetto alla situazione oggi descritta. In ogni caso, dovrebbe senza problemi essere possibile il ripristino dello stato legittimo.

Ovviamente è necessaria la verifica degli impianti, con particolare attenzione all'impianto gas – con rilascio di apposite dichiarazioni di conformità o rispondenza.

La scrivente non si assume responsabilità rispetto all'esistenza di pratiche o atti che non sono emersi o non sono stati forniti dagli uffici interpellati.

COMPUTO METRICO OPERE DI RIPRISTINO

1 Smontaggio copertura terrazza, e relativa struttura, con smaltimento alla pubblica discarica:	€ 3.000,00	
2 Smontaggio cancello elettrico, e relativa porzione di impianto e struttura di supporto, con smaltimento alla pubblica discarica:	€ 2.000,00	
3 iva	€ 1.100,00	€ 5.000,00

Da effettuare precedentemente al deposito della sanatoria.

In questo caso, la sola demolizione delle opere abusive non è sufficiente ad ottenere la conformità urbanistica del bene. Si veda di seguito il relativo capitolo.

RIGUARDO AGLI IMPIANTI ED ABITABILITA'

Dall'accesso agli atti sono emersi:

- DICO IMPIANTO ELETTRICO 15/2/2005 DITTA [REDACTED] (relativa a "costruzione completa dell'impianto elettrico"
- DICO IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO – ADDUZIONE METANO 15/2/2005 [REDACTED] allegati all'abitabilità 01/03/2005.

Rispetto allo stato descritto nell'abitabilità suddetta, lo stato dei luoghi risulta modificato, tramite lo "spostamento" (ovvero realizzazione in altra ubicazione rispetto a quanto descritto in atti); **pertanto (a parere della scrivente) sia l'attestazione di abitabilità, che le DI-CO degli impianti, perdono di validità ed efficacia.**

Inoltre non è stata reperita in atti la pratica L.10/91 relativa al progetto dell'impianto termico.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta essere dotato di Attestato Prestazione Energetica, allegata al contratto di locazione reperito:

APE id 0000439079 trasmessa in data 28/01/2022 da tecnico [REDACTED], edificio in classe energetica G.

Si consiglia all'acquirente di verificare (eventualmente interpellando il tecnico redattore) se l'APE è stata redatta sullo stato attuale, o sullo stato antecedente alle modifiche, per avere la conferma della validità dell'attestato.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI:

Foglio 32 - Particelle 55, 665, 664

sono classificati in zona omogenea del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.72 del 04/11/2013 pubblicata sul B.U.R.T. n.52 del 24/12/2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017:

FOGLIO n.32, P.LLA n.55 Intersezione particella su Regolamento Urbanistico La particella ricade in:

PARTE IN Ambiti: Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) – Art. 55 delle N.T.A. del R.U. PARTE IN Ambiti: Viabilità esistente – Art. 90 delle N.T.A. del R.U.
U.T.O.E. di riferimento: 9

FOGLIO n.32, P.LLA n.665 Intersezione particella su Regolamento Urbanistico La particella ricade in:

Ambiti: Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) – Art. 55 delle N.T.A. del R.U.
U.T.O.E. di riferimento: 9

FOGLIO n.32, P.LLA n.664 Intersezione particella su Regolamento Urbanistico La particella ricade in:

Ambiti: Viabilità esistente – Art. 90 delle N.T.A. del R.U. U.T.O.E. di riferimento: 9

Si rimanda alla lettura integrale del certificato di destinazione urbanistica (all. 04)

9) REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

Lo stato rilevato non corrispondeva alle planimetrie catastali in atti:

- differenza di ubicazione della cucina
- modifiche delle tramezzature interne
- realizzazione di tettoia sul terrazzo

Queste modifiche influivano sulla consistenza catastale, e pertanto si è reso necessario presentare una nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare.

La scrivente ha provveduto ad inviare apposita istanza, segnalando la necessità di tale adempimento.

In data 23/05/2023 il creditore procedente approvava il preventivo di spesa.

In data 27/05/2023 l'ill.mo Giudice disponeva la comunicazione al CTU affinché potesse provvedere.

A seguito di presentazione DOCFA da parte della scrivente, avvenuto in data 28/06/2023, i dati catastali sono stati aggiornati: foglio 32 particella 55 subalterno 601 categoria a/2 classe 3, consistenza 7,5 vani totale: 144mq , rendita euro 832,79.

Si sottolinea che, con tale pratica, sono variati i seguenti dati:

- rendita catastale
- vani catastali e superficie catastale

La nuova planimetria catastale depositata per il sub 601 corrisponde allo stato dei luoghi.

VALUTAZIONE DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

A seguito della rimozione del manufatto, dovrà essere presentato un nuovo accatastamento, che descriva correttamente lo stato dei luoghi, che sarà stato modificato.

Successivamente si dovrà provvedere al deposito della sanatoria, con i relativi adempimenti tecnici.

Si veda alla pagina successiva un computo metrico estimativo dei costi necessari:

Quindi, oltre alle demolizioni computate al precedente capitolo (totale euro 5000), si quantificano di seguito i costi tecnici da sostenere (stima prudenziale cautelativa):

	SANATORIA: accesso agli atti, rilievi metrici e restituzione grafica, colloqui con tecnici del	
4	Comune, predisposizione elaborati sanatori, eventuali integrazioni , ritiro rilascio	€ 5.000,00
5	rilievo metrico e restituzione grafica, accatastamento DOCFA	€ 1.200,00
6	legge 10 a sanatoria	€ 2.000,00
7	cassa professionale architetti o geometri 4%	€ 328,00
8	iva	€ 1.804,00
9	spese stimate 15%	€ 1.230,00
10	sanzione stimata	€ 1.500,00
11	diritti di segreteria sanatoria (al momento del deposito)	€ 150,00
12	diritti di segreteria sanatoria (al momento del rilascio)	€ 100,00
13	diritti di segreteria DOCFA (al momento del deposito)	€ 50,00
		€ 13.362,00

si stima quindi un totale (cautelativo) di euro 20000.

10) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI, ED APPETIBILITA' SUL MERCATO

Nel determinare il più probabile valore mercato, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, si è provveduto:

- alla individuazione (qualitativa, quantitativa) delle caratteristiche dei beni in oggetto alla presente relazione: stato degli impianti, stato di conservazione, esposizione, natura e qualità degli accessori, etc.
- all'individuazione del segmento di mercato, come di seguito precisato
- alla ricerca di atti di idonei beni comparabili, ed acquisizione delle informazioni tecniche riguardo agli stessi
- analisi dei comparabili: individuazione dei parametri: superfici, accessori (che sono stati ragguagliati nel calcolo delle superfici totali)
- all'acquisizione di dati parametrici da varie fonti attendibili (OMI – Agenzia delle Entrate osservatorio CAASA.IT Borsino Immobiliare quotazioni mercato-immobiliare.info) al fine di ricavare alcuni dati di riferimento necessari per l'analisi dei comparabili.
- Acquisizione ed analisi dei comparabili presenti in database specialistici.

Sono stati applicati i criteri principali del metodo MCA, tenendo conto della difficoltà di reperire i dati di compravendita di più beni omogenei veramente comparabili con il bene in oggetto

Il prezzo al mq del reale scambio commerciale è stato il dato primario per la presente stima, riferendosi ad un bene identico. È pertanto stato preso come punto di riferimento, con il confronto ed il controllo fornito dagli altri dati reperiti.

CRITERI ESTIMATIVI

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

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

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

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative

indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non si rilevano, a parere della scrivente, particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

ANALISI DEL MERCATO – INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

L'analisi di mercato è mirata a prevedere il prezzo di scambio per un determinato bene, valutando domanda attuale e futura, per un immobile collocato in un determinato segmento di mercato.

Il segmento di mercato in oggetto è formato da unità immobiliari, destinati a civile abitazione (lotto 1 - appartamento), con resede (per quanto riguarda il lotto 2 - resede), ubicato nella zona di Ponte a Elsa, Brusciana.

Idealmente, con superficie tra i 110 mq e i 150 mq commerciali, possibilmente con due bagni, in stato medio/buono di conservazione, con finiture semplici.

Nella seguente tabella MCA vengono riportate direttamente le superfici commerciali sia dei comparabili che del soggetto.

DATI DI CONFRONTO, ANALISI DEL MERCATO E RICERCA COMPARABILI

(vedere allegato per i dettagli dei comparabili reperiti)

Comparabile	A	B	C	Soggetto
	Quadrilocale via Costituzione Repubblicana, Ponte a Elsa - Brusciana, Empoli	Quadrilocale via Osteria Bianca 80, Ponte a Elsa - Brusciana, Empoli	Appartamento via Medaglie d'Oro della Resistenza 1, Ponte a Elsa - Brusciana, Empoli	
DISTANZA DA SOGGETTO	450	600	550	
LINK ANNUNCIO			it/annunci/103898623/	
PREZZO FONTE	149000	170000	130000	
TRATTABILITA'	10,00%	10,00%	10,00%	
PREZZO:	€ 148.851,00	€ 169.830,00	€ 129.870,00	
Data (DAT)	0	0	0	0
Superficie RAGGUAGLIATA	101	87	100	146,5
Superficie balcone (BAL)	0	0	0	0
Livello di piano (LIV)	0	5	3	1
ASCENSORE	NO	SI	NO	NO
Servizi igienici(SER)	2	1	1	2
anni servizi igienici	30	15	30	5
vita residua servizi igienici	0	15	0	25
UBICAZIONE	2	2	2	1
Stato di manutenzione (STM): 1 (da ristrutturare); 2 (abitabile); 3 (ristrutturato)	1	2	1	2
Indici ed informazioni				
Saggio variazione annuale dei prezzi di mercato (i)			2,00%	
Saggio di variazione del livello del piano (l)			0,50%	
Rapporto mercantile	Balcone		0,3	
Servizio igienico	Costo di costruzione		€ 10.000,00	
	Vetustà		30	
	Vita Utile		20	
Costo passaggio stato di manutenzione	da 1 a 2		1000	euro/mq

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

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

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

Sono state applicate le restrizioni e semplificazioni del metodo come indicate alla pagina precedente.

I COMPARABILI

COMPARABILE A:

Quadrilocale via Costituzione Repubblicana, Ponte a Elsa - Brusciana, Empoli

€ 149.000 101mq 4 vani 2 bagni piano T

COMPARABILE B:

Quadrilocale via Osteria Bianca 80, Ponte a Elsa - Brusciana, Empoli

€ 170.000 87mq 4 vani 1 bagni piano 5 ascensore

COMPARABILE C:

Appartamento via Medaglie d'Oro della Resistenza 1, Ponte a Elsa - Brusciana, Empoli

€ 130.000 100mq 5 vani 1 bagni piano 3 senza ascensore

APPLICAZIONE DEL METODO

Al risultato ottenuto tramite l'applicazione del metodo MCA, è stato sottratto un importo per la regolarizzazione delle difformità (stima prudenziale cautelativa) nonché una percentuale in quanto l'immobile è locato.

1) CALCOLO PREZZO MARGINALE DELLA CARATTERISTICA "DATA"				
Comparabile	A	B	C	Soggetto
	Quadrilocale via Costituzione Repubblicana	Quadrilocale via Osteria Bianca 80	via Medaglie d'Oro della Resistenza 1	
Formula: Prezzo Comparabile x (-) / 12				
p(DAT)A = Data (DAT) = (0- mesi) * p(DAT)		-248 €		-216 €
DAT		0 €		0 €
2)) SUPERFICI PRINCIPALI E SECONDARIE – SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (COMMERCIALE) vedere scheda precedente; si riportano già i risultati (per i comparabili si riportano i dati presenti nell'annuncio)				
mq	101	87	100	146,5
3) PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE p (SUP) = Prezzo/Sup ragguagliata				
p (SUP)	1.474 €	1.952 €	1.299 €	
rapporto di posizione: scelgo il MINORE dei tre valori trovato				
il minore: (funzione MIN excel)	1298,7	1298,7	1298,7	
(sup soggetto – sup comparabile) x prezzo marginale	A	B		
SUP	59.091 €	77.273 €	60.390 €	
5) PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI E VETUSTA'				
(n° bagni soggetto – n° bagni comp) x costo bagno	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
durata residua bagno: (valore sopra x anni residui / anni totali)	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00	
A		B		
SER	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00	
6) PREZZO MARGINALE CARATTERISTICA LIVELLO DI PIANO saggio variazione di piano lo considero in ingresso 0,53%				
PREZZO MARGINALE LIVELLO: prezzo x indice				
comparabile a piano inf rispetto al soggetto: prezzo x saggio / (1+saggio)				646 €
comparabile a piano inf rispetto al soggetto: prezzo x saggio	0			
riepilogo:	0		646.1194029851	
(piano soggetto – piano comparabile) x prezzo marginale caratteristica:	A	B		
LIV:	0	0		-1.938 €
7) PREZZO MARGINALE CARATTERISTICA STATO DI MANUTENZIONE p(STM 1-2)ABC = COSTO UNITARIO DI PASSAGGIO TRA 1 E 2				
FORMULA (LIVELLO DI MANUTENZIONE SOGGETTO – LIVELLO MANUTENZIONE COMPARABILE) X COSTO PASSAGGIO al mq x costo mq				
STM	101000	0	100000	
Applicato 900 mq alla superficie commerciale e corretta la cifra automatica di 25000				
TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	A	B		
Prezzo	€ 148.851,00	€ 169.830,00	€ 129.870,00	
DAT	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP	€ 59.090,85	€ 77.272,65	€ 60.389,55	
LIV:	€ 0,00	€ 0,00	-€ 1.938,36	
SER	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00	
STM (stato manutenzione)	€ 101.000,00	€ 0,00	€ 100.000,00	
UBICAZIONE	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	
	€ 283.941,85	€ 232.102,65	€ 263.321,19	
VALORE DI STIMA: media dei valori suddetti				€ 259.788,56
sottratto importo per regolarizzazione difformità (stima prudenziale):				-20000
sottratto deprezzamento (L'APPARTAMENTO è LOCATO!)				-20000
VALORE DI STIMA:				€ 219.788,56
euro/mq:				€ 1.500,26

COMPARABILI ULTERIORI:

Una ulteriore verifica è stata effettuata tramite database di dati reali, recuperati da molteplici fonti, dagli annunci inseriti e valutati da agenti immobiliari, alle vendite effettive garantite, che attinge (tramite algoritmo specifico) ad una grande quantità e qualità di informazioni, che vengono analizzate al fine di ottenere dati di raffronto della stima (già effettuata con metodo MCA) dell'immobile. La ricerca in tale database ha reperito 65 comparabili, effettuando varie analisi:

- analisi dei prezzi in pubblicità: in modo da poter percepire come il mercato immobiliare si sta comportando nella zona prescelta ed è indice dei prezzi che sono richiesti da chi vende.
- analisi delle valutazioni degli agenti: analizzando le valutazioni effettuate da agenti immobiliari professionisti e vengono confrontate in modo congruo per fornire un'idea del prezzo a cui vengono proposti gli immobili.
- Analisi basata sulle richieste permette di considerare anche il range di quello che potrebbero offrire i potenziali acquirenti per valutare meglio l'immobile. (con riferimento anche alla composizione delle richieste)

Analisi del "venduto" - analizzando 8 comparabili venduti nel raggio di 500mt dall'immobile oggetto di stima.

Tale analisi conferma la quotazione effettuata dalla scrivente.

RIEPILOGO DELLE STIME, E PREZZO A BASE D'ASTA

RISULTATO DELLA STIMA DELL'APPARTAMENTO (LOTTO 1)

euro 219000 stima del piu' probabile valore di mercato dell'immobile, da regolarizzare, locato.

Tale stima tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche, estrinseche ed anche delle difformità riscontrate, e dei relativi costi, ed anche dell'appetibilità sul mercato dell'appartamento.

RISULTATO DELLA STIMA DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL RESEDE (LOTTO 2)

Si stima in euro **5000** il valore della quota di proprietà del resede.

STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Il prezzo a base d'asta è stato valutato tenendo conto dei meccanismi d'asta, tra cui modalità e tempistiche di pagamento, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene nonché l'occupazione del bene in virtù del contratto di locazione: pertanto **si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.**

- **STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO:** € 197000 **LOTTO 1**
- **STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA QUOTA RESEDE:** € 4500 **LOTTO 2**

RIEPILOGO DELLE STIME, E PREZZO A BASE D'ASTA – in caso di vendita con lotto unico⁴

RISULTATO DELLA STIMA DELL'APPARTAMENTO con RESEDE

euro 219000 stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, da regolarizzare, locato.

Si stima in euro 5000 il valore della quota di proprietà del resede.

Totale euro 224000

STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Il prezzo a base d'asta è stato valutato tenendo conto dei meccanismi d'asta, tra cui modalità e tempistiche di pagamento, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene nonché la disponibilità dello stesso (è locato):

pertanto si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

- **STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA (lotto unico): € 200000**

14) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

L'esecutato è persona fisica, pertanto la vendita non è soggetta a imposta di registro e non ad IVA.

⁴ Paragrafo inserito su richiesta dell'Avv Stanghellini (mail del 3/7/2023)

15) ELENCO ALLEGATI:

- 00 ACCETTAZIONE INCARICO
- 01 AVVISI DI SOPRALLUOGO
- 02 PROVENIENZA
- 03 VERBALE DI SOPRALLUOGO + RILIEVO MANOSCRITTO
- 03B SECONDO SOPRALLUOGO (FOTO ATTACCHI "EX CUCINA")
- 04 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA + ACCESSO AGLI ATTI + ORDINANZE
- 05 VISURE E DOC CATASTALI
- 05B VISURE CATASTALI AGGIORNATE E DOCFA (integrate in data 28/6/2023)
- 06 INDAGINE INERENTE LOCAZIONI / COMODATI
- 07 AGGIORNAMENTO RELAZIONE NOTARILE IN ATTI: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- 08 TAVOLE GRAFICHE DIFFORMITA'
- 09 DOC ANAGRAFE
- 10 RELAZIONE FOTOGRAFICA
- 11 BENI COMPARABILI, DATI OMI, TABELLA MCA

- RIEPILOGO LOTTI