

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 189/2023 - R.G.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A./.....

PROPRIETA':

.....

Nat. a il - C.F.
proprietà per 1/1

BENE IN:

Comune di SAN GODENZO (H937 - FI) – Frazione di SAN BAVELLO – Località IL
PALAZZO – via FORLIVESE n 2 – Piani 3 - S1 – T

a) appartamento per civile abitazione composto da 5 vani catastali oltre accessori, posto
al piano 3; b) cantina composta da vano unico posta al piano seminterrato; c) resede
esclusivo posto al piano terreno.

Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 40, Part.IIIa 228, Subalterno 12, u.i. graffata;

Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 40, Part.IIIa 311, Subalterno 3.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. CARLO BELLOTTA

Firenze 20 febbraio 2024

Pagine 14



TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 189/2023 - R.G.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A./.....

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi

Spontini n. 62, tel/fax 055.355624 – cell. 339.65928080 –

arch.carlobellotta@gmail.com - carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it, iscritto

all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo

dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto

dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa GIOVANNA MAZZA nell'udienza del

05.10.2023 di periziare il bene di proprietà nat...a il

..... - C.F., l'immobile posto nel Comune di San

Godenzo (FI) – via Forlivese n. 2, Lotto unico nella presente relazione tecnica,

bene posto in Esecuzione Immobiliare promossa da “BANCA MONTE DEI

PASCHI DI SIENA S.P.A. (C.F. 00884060526)”.

Dopo aver eseguito i necessari rilevamenti sul posto, espletati gli accertamenti del

caso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze –

TERRITORIO - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio

Urbanistica del Comune di San Godenzo, l'Ufficio Condono Edilizio del Comune

di San Godenzo, il sottoscritto C.T.U. rimette la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'immobile oggetto di stima, è costituito da lotto unico.

- Accertamento della proprietà -

Il bene sopra esposto è pervenuto all'esecutat..... nat...a il- C.F.- proprietà per la quota di 1/1, con atto di acquisto del 25.11.1998 - notaio Mario Cecchetti in Vicchio (FI), 25148 di Repertorio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 11.12.1998 ai numeri 37285/23800, dal.... Sig..... nat.... a il.....
A carico di nat... a il - C.F.- proprietà per 1/1, il bene oggetto della presente stima, risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Trascrizioni -

- **Trascrizione numero 30052 R.G. – 22339 R.P. del 20/07/2023**, verbale di pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (SI) – C.F. 00884060526;
- **Trascrizione numero 34158 R.G. - 25417 R.P. del 11/08/2023**, verbale di pignoramento immobiliare in rettifica al precedente, a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (SI) – C.F. 00884060526;



- Iscrizioni -

- **Iscrizione numero 14262 R.G. – 2230 R.P. del 05.04.2019**, ipoteca volontaria di Euro 90.000,00 a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a., con sede a Siena (SI) – C.F. 00884060526 a garanzia di un mutuo fondiario per Euro 45.000.000.

- Situazione Urbanistica -

L'edificio è stato costruito ante il 01 settembre 1967.

-Per lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato urbano di civile abitazione, ubicato nel Comune di San Godenzo, Frazione San Bavello, Località Il Palazzo, è stata presentata richiesta di Concessione edilizia n. 11 del 06.04.1993 – Pratica edilizia n. 06 del 1993;

- variante in corso d'opera n. 31 del 20.10.1994 – Pratica edilizia n. 05 del 1994, alla Concessione edilizia n. 11 del 06.04.1993;

-ai sensi della L. 1086/71, L. 64/74 e L.R. 88/82, è stata presentata al Genio Civile pratica n. 45917, in data 24.03.1993, per ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione.

Non risultano presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85.

Il certificato di abitabilità dell'intero edificio, non è stato ancora rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Godenzo, seppur completa la documentazione agli atti. Detta documentazione, deve essere ancora esaminata da un Tecnico addetto, per il rilascio del certificato di abitabilità.

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, risulta conforme allo stato urbanistico.



Destinazione di piano

Al Comune di San Godenzo (FI), con Regolamento Urbanistico Comunale,

l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare ha la seguente descrizione:

- Zona Aree di recupero e di riqualificazione – Art. 10 N.T.A./RUC, comprensivo di resede esterno.

DATI CATASTALI –

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Godenzo (codice H937):

Foglio di mappa 40, Particella 228, Subalterno 12 – u.i. graffata e Foglio 40, Particella 311, Subalterno 3, via FORLIVESE n 2 – Piano S1 – T – 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 92 mq – Totale escluse aree scoperte 86 mq, Rendita Euro 271,14, giustamente intestato a nat.. ail - C.F. – proprietà per I/1.

Confini: *Appartamento* –.....,, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini; *resede esclusivo* –.....,, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini; *cantina* –.....,, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

La planimetria agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Firenze, è conforme allo stato di fatto (Allegati Sub “1”, Sub “2” e Sub “3”).



- DESCRIZIONE -

Trattasi di Lotto unico composto da una unità abitativa – appartamento, da un resede esclusivo e da una cantina, ubicati nel Comune di San Godenzo (FI), Frazione San Bavello, Località Il Palazzo, via Forlivese nc 2, in sfregio alla SS 67 Tosco Romagnola; i beni oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono posti ai piani Terzo (appartamento), Terreno (resede esclusivo) e Seminterrato (cantina).

APPARTAMENTO

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento, fa parte di una vecchia costruzione, probabilmente risalente agli anni del 1600, di pianta rettangolare regolare al quale corpo principale in epoche successive si sono aggiunte delle appendici accessorie che in tempi recenti sono state in parte ristrutturate. La costruzione è in muratura di pietrame intonacata, con orizzontamenti in legno e manto di copertura in tegoli e coppi e si sviluppa su quattro piani fuori terra: terreno, primo, secondo e terzo.

La Concessione Edilizia n. 11 del 06.04.1993 e sua variante, ha permesso il recupero del vano scala condominiale originario, la riorganizzazione degli spazi interni e la ristrutturazione degli appartamenti ai diversi piani; il consolidamento dei solai, i nuovi impianti, la demolizione e la ricostruzione del manto di copertura con sostituzione dei correnti deteriorati, il rifacimento della gronda, della seggiola, le calate e quanto necessario; la coibentazione termica della copertura - massetto di calcestruzzo – impermeabilizzazione – manto di copertura, rifacimento degli intonaci delle facciate e la tinteggiatura (Foto dalla n. 1 alla n. 10).

Si accede al fabbricato di cui sopra, per mezzo di una ampia corte a comune esterna, delimitata dalla SS 67 Tosco-Romagnola nella via Forlivese e separata da

questa, per mezzo di un muro a muratura continua non alto più di metri due. Due pilastri centrali, segnano l'accesso dalla via Forlivese all'ampia corte a comune esterna a prato all'inglese. In detta corte, sono collate le fosse biologiche e i pozzetti di raccolta delle acque saponose condominiali. Si accede dalla corte al fabbricato, per mezzo di un portone d'ingresso condominiale a due ante in legno con pomi centrali in ottone, incorniciato da un portale in pietra tinteggiato. Porzioni di facciata condominiale nelle parti in basso e non per tutta la sua lunghezza, presenta evidenti segni di umidità di risalita e distacco di porzione di intonaco.

Il vano scala condominiale, molto ben illuminato da luce naturale, è tinteggiato con colori chiari; è composto da più rampe di scale che permettono l'accesso ai piani. Le rampe sono costituite da gradini in pietra serena - pedate e alzate, e i pianerottoli hanno i piani di calpestio in mattonelle di cotto. Il vano scala è fornito di corrimano in ferro, ancorato alle pareti.

All'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, si arriva percorrendo l'intera scala condominiale fino a raggiungere il terzo piano. Il primo appartamento posizionato sulla destra arrivati al piano, è ubicato il bene interessato da perizia. Si accede dal vano scala all'appartamento, per mezzo di una porta in legno massello ad anta unica, fornita di pomello in ottone.

L'appartamento argomento di CTU, ha destinazione civile abitazione, misura complessivi mq 92 catastali ed è costituito da cinque vani: ingresso/disimpegno, cucina collegata con apertura diretta con il vano soggiorno, due camere da letto e un bagno-W.C.

Dall'ingresso/disimpegno si accede direttamente al servizio igienico posizionato sulla destra entrando, alla cucina posizionata sulla sinistra entrando e a un piccolo

corridoio posto di fronte entrando, sul quale si aprono gli accessi alle due camere da letto e al soggiorno. La caratteristica dell'intero appartamento, è quella di svilupparsi al piano terzo e ultimo del fabbricato condominiale costituendo così, un piano sottotetto. L'appartamento presenta differenti altezze che variano da un massimo di m 3,60 a un minimo di m 2,30. I soffitti di ciascun vano, sono inclinati perché costituiti dalle inclinazioni sovrastanti delle falde del manto di copertura dell'edificio e sono formati da travi e travetti in legno e da pannelle in cotto tutto a vista e tutto a colore naturale. Inoltre, l'appartamento è costituito da:

- a) porte interne in legno con maniglie in ottone;
- b) infissi esterni in legno tinteggiati in colore naturale e fornite di maniglie in ottone;
- c) piano di calpestio in cotto formato da mattonelle cm 30 x 30 uguali in tutti i vani, fatta eccezione del servizio igienico;
- d) la cucina è fornita di finestra in legno e vetri, è rivestita con mattonelle bianche formato cm 15 x 15 con piccole piastrelle a rombi blu, posizionate tra le giunzioni di ogni quattro mattonelle (foto n. 17, 19 e dalla n. 24 alla n. 36);
- e) il servizio igienico è fornito di finestra e provvisto di lavabo, vasca, bidet e w.c., con rubinetteria in acciaio a miscelatori. Il vano è rivestito da mattonelle in parete formato cm 20 x 20 di colore bianco, con "greca" posta nella penultima fila del rivestimento; il pavimento ha mattonelle formato cm 20 x 20, di colore blu (foto n. 18, 20, 21 e 22).

Il bene risulta occupato dalla proprietà

Impianti Tecnologici

L'appartamento oggetto di CTU, è in possesso dei seguenti impianti tecnologici:

1. impianto elettrico – sottotraccia; si suppone sia provvisto della

"Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte";

2. impianto idrico - l'edificio è collegato alla rete idrica comunale;

3. impianto singolo - termico e di distribuzione di acqua calda, per mezzo di caldaia murale a condensazione, collocata in cucina della Ditta "Residence – Condens" alimentata a gas metano distribuito dalla rete pubblica - superfici radianti interni all'appartamento, in ghisa (foto n. 36 -1).

RESEDE ESCLUSIVO ESTERNO

Il resede esclusivo esterno di mq 86 catastali, è composto da un semplice appezzamento di terreno incolto, delimitato da rete metallica e paletti in ferro e da una siepe di arbusti, bastantemente curata. Il resede esclusivo e il piccolo complesso di altri resedi esclusivi appartenenti ad altre proprietà e le parti comuni, sono posizionati sul retro esterno dell'edificio condominiale. Si accede al resede esclusivo e al piccolo complesso di altri resedi e parti comuni, non solo dall'esterno ma anche e direttamente dal vano scala condominiale, per mezzo di una porta-finestra in legno e vetri, posizionata nel pianerottolo intermedio tra i piani secondo e terzo. Detta porta-finestra, permette l'accesso a una scala esterna situata sul retro del fabbricato condominiale (foto dalla n. 37 alla n. 43).



CANTINA

La cantina di mq 3,60 circa posta al piano seminterrato e in uso all'appartamento, è formata da locale unico a forma rettangolare con altezza m 2,35. Si accede alla cantina dal piazzale a comune esterno al piano terreno, per mezzo di una scala composta da pedate in cotto e pianerottoli in pietra, provvista di cancello di accesso in ferro. La scala è provvista di ringhiera tinteggiata in verde come il cancello; percorse le due rampe in discesa, si accede alla porta di accesso alla cantina, fasciata da lamina in ferro e tinteggiata in verde (foto dalla A alla E).

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'intero lotto oggetto di relazione (appartamento, resede esclusivo e cantina), comprensive delle parti a comune esterne e interne condominiali. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero lotto, verrà maggiorato il prezzo di mercato a mq del solo appartamento, includendo così nella maggiorazione del prezzo, anche le superfici del resede esclusivo e della cantina.

La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione residenziale nella quale è ubicato il lotto e della presenza del servizio di strada, che lo collega con il resto del territorio.



APPARTAMENTO (comprese le superfici del resede esc.vo e della cantina)

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: SAN GODENZO

Fascia/Zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

- PREZZO ATTUALE DI MERCATO

Appartamento (stima che comprende le superfici del resede esclusivo di mq 86 catastali e della cantina di mq 3,60 circa)

prezzo complessivo a mq. **Euro 1.200,00**

Superficie: **mq 92 catastali**, appartamento;

Stima: mq 92 catastali x €/mq 1.200,00 = **Euro 110.400,00** (prezzo attuale di mercato dell'intero lotto - appartamento, resede esterno e cantina).

- PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta dell'immobile verrà stimato decurtando il 10% dal valore del

“prezzo attuale di mercato”, pertanto si otterrà:

€ 110.400,00 - 10% = **Euro 99.360,00**, che si conviene arrotondare a
Euro 100.000,00.

carlo bellotta architetto

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli,
il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa GIOVANNA MAZZA, per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 20 febbraio 2024

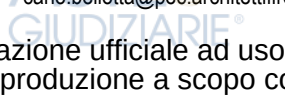
Arch. Carlo Bellotta



- ALLEGATI -



- 1) Sub "1", certificato storico per immobile agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali, Comune di San Godenzo - Catasto Fabbricati – Foglio 40, Particella 228, Sub. 12, Categoria A/3, u.i. graffata;
Foglio 40, Particella 331, Sub. 3;
- 2) Estratto del Foglio di Mappa 40, Particella 228 in SC. 1: 2000;
- 3) Sub "2" – Planimetria agli atti dell'Ufficio Provinciale di Firenze, Agenzia del Territorio, Comune di San Godenzo, Fraz. San Bavello, via Forlivese civ. 2, in Sc. 1:200;
- 4) FOTOGRAFIE A COLORI N.53.





INDICE



PREMESSA	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
Accertamento della proprietà	3
Trascrizioni	3
Iscrizioni	4
Situazione Urbanistica	4
Destinazione di Piano	5
Dati catastali	5
Descrizione appartamento	6
Impianti Tecnologici	9
Descrizione resede esclusivo.....	9
Descrizione cantina	10
Valutazione	10
ALLEGATI	13

