

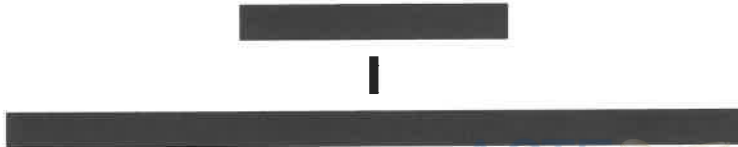
ASTE GIUDIZIARIE®
STEFANO GRISOSTOMI
Ingegnere
Via G. Pascoli, 15 - 50129 Firenze
Tel. e Fax 055587005
e-mail: stefano@studiogrisostomi.eu
pec: stefano.grisostomi@ingpec.eu
segreteria: segreteria@studiogrisostomi.eu

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE – SEZIONE IMMOBILIARE
R.G. 264/2022 **Esecuzione immobiliare post L.80**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**ELABORATO:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: Ing. Stefano Grisostomi.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'esperto
Ing. Stefano Grisostomi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PAGINA

BIANCA

TRIBUNALE DI FIRENZE - -- III SEZIONE CIVILE

R.G. 128/2022

Espropriazione immobiliare post L.80

[REDACTED]

G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

C.T.U.: Ing. Stefano Grisostomi, via G. Pascoli n. 15 – 50129 Firenze.

PERIZIA TECNICA

Il Giudice dell'esecuzione della III Sezione Civile del Tribunale di Firenze Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Laura D'Amelio, nominava come Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Ing. Stefano Grisostomi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 2380, con studio professionale a Firenze in via G. Pascoli n° 15 (tel. 055/587005), e lo incaricava di provvedere alla stima del compendio pignorato specificando nel verbale di giuramento l'attività da svolgere. Lo invitava ad inoltrare per via telematica copia dell'incarico conferito con allegata l'accettazione ed il giuramento. In data 02 novembre 2022 lo scrivente CTU trasmetteva dichiarazione formale di accettazione dell'incarico conferito.

Si riporta di seguito relazione di CTU recante descrizione dell'attività svolta, sviluppata con la stessa numerazione indicata nel "verbale di giuramento dell'esperto".



INDICE

PREMESSA	6
1. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO.....	6
1.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
1.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / DATI ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
1.3. CORRISPONDENZA PLANIMETRIA CATASTALE / STATO DI FATTO	7
1.4. CORRISPONDENZA TRA INTESTATARIO CATASTALE E SOGGETTO ESECUTATO	10
2. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO.....	10
2.1. ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO	10
2.2. TIPOLOGIA DI PROPRIETÀ	11
3. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO.....	11
3.1. ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA	11
4. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO.....	11
4.1. DESCRIZIONE DEL BENE.....	11
4.2. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO.....	12
5. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO.....	12
5.1. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	12
6. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO.....	13
6.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	13
7. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO.....	13
7.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	13
8. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO.....	18
8.1. IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE O MANUTENZIONE.....	18
9. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO.....	18
9.1. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.....	18
10. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO.....	19
10.1. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....	19
11. RISPOSTA AL PUNTO 11) DEL QUESITO.....	25
11.1. PREZZO BASE D'ASTA.....	25
12. RISPOSTA AL PUNTO 12) DEL QUESITO.....	26
12.1. APPETIBILITÀ SUL MERCATO	26
13. RISPOSTA AL PUNTO 13) DEL QUESITO.....	26
13.1. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI	26
14. RISPOSTA AL PUNTO 14) DEL QUESITO.....	26
14.1. TABELLA RIEPILOGATIVA PER CIASCUN LOTTO	26

PREMESSA

In data 16/01/2023, previo coordinamento con il custode nominato (ISVEG S.r.l.), si è proceduto ad inoltrare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno, ai debitori [REDACTED]

[REDACTED], con invito agli stessi di consentire la visita del bene oggetto di pignoramento. Stessa documentazione è stata inviata alla ISVEG S.r.l. con comunicazione del giorno 20/01/2023⁴.

In data 02/02/2023 si è provveduto ad effettuare l'accesso al bene de quo ed è stato redatto apposito verbale⁵.

1. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO.**1.1. Identificazione del bene****1.1.1. Lotto 1**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta in San Casciano in Val di Pesa via Faltignano n.c. 81 (FI).

Dati catastali⁶:

Al N.C.E.U. del Comune di San Casciano in Val di Pesa, l'unità immobiliare è così indicata:

Foglio di mappa 3, particella 147, subalterno 1, particella 320 e particella 322 graffate, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 248, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 216, rendita €. 1.420,26, via Faltignano n. 81, piano S1-T-1, variazione del 19/07/2016 pratica n. FI0103606 in atti dal 19/07/2016 bonifica identificativo catastale (n. 30364.1/2016).

Confini:

Foglio 3 particelle 322, 321, 147 subalterni 505 e 301, salvo se altri.

1.1.2. Lotto 2

Vano ad uso autorimessa privata al piano interrato di pertinenza dell'appartamento descritto in **Lotto 1**, via Faltignano n.c. 81, San Casciano in Val di Pesa (FI).

Dati catastali⁷:

¹ V. All. I Com. a [REDACTED] 01-16-01-23.

² V. All. I Com. a [REDACTED] 01-16-01-23.

³ V. All. I Com. a [REDACTED] 01-16-01-23.

⁴ V. All. I Com. a ISVEG S.r.l. 01-20-01-23.

⁵ V. All. J V01-02-02-23.

⁶ V. All. A1.

Al N.C.E.U. del Comune di San Casciano in Val di Pesa, il bene è così indicato:

Foglio di mappa 3, part. 147, sub 301, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 36, superficie catastale totale 38 mq, rendita €. 163,61, via di Faltignano n. 81, piano S1.

Confini:

Foglio 3 particelle 321, 147 subalterni 1 e 302, salvo se altri.

1.2. Corrispondenza dati catastali / dati atto di pignoramento

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

1.3. Corrispondenza planimetria catastale⁸ / stato di fatto⁹

Al catasto sono depositate le planimetrie degli immobili: si riportano di seguito le differenze riscontrate tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato nelle stesse.

1.3.1. Lotto 1

Fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto non vi è corrispondenza, in particolare:

- a. Si rileva che il muro di separazione tra corridoio e vano adiacente (bagno) presenta un'apertura di collegamento non indicata nella planimetria catastale, come rappresentato nella figura seguente:

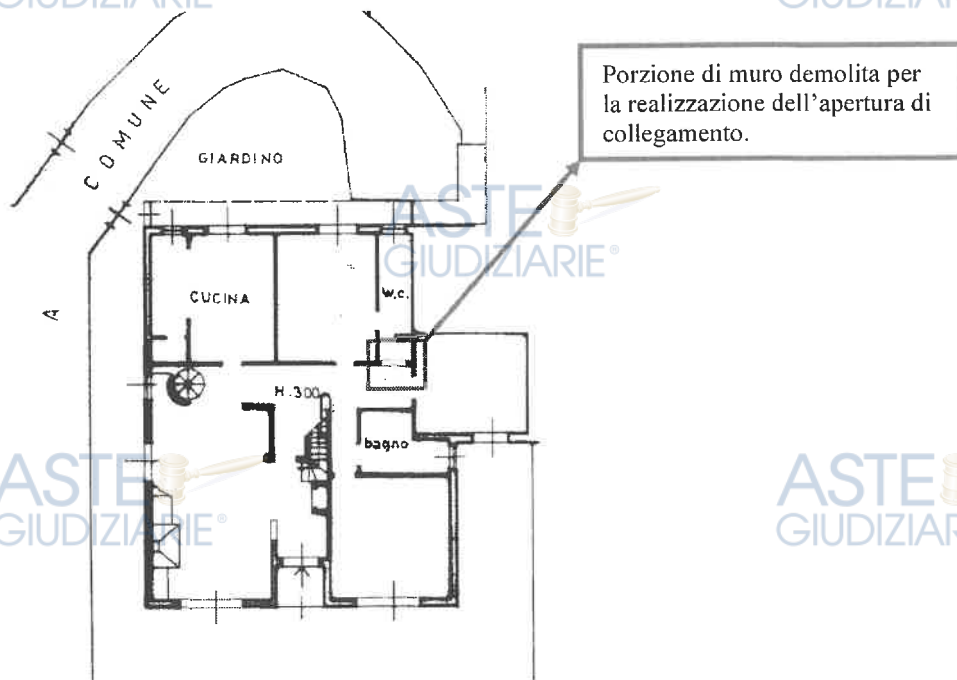


Figura 1 - Planimetria catastale Piano Terra

- b. Non è stata rilevata l'apertura di collegamento tra la camera e il vano bagno,

⁷ V. All. A2.

⁸ V. All. B.

⁹ V. All. C.

- c. Si rileva che il tramezzo all'interno del bagno, risulta non corrispondente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, in particolare il tramezzo risulta del tutto demolito, come indicato nella figura seguente:

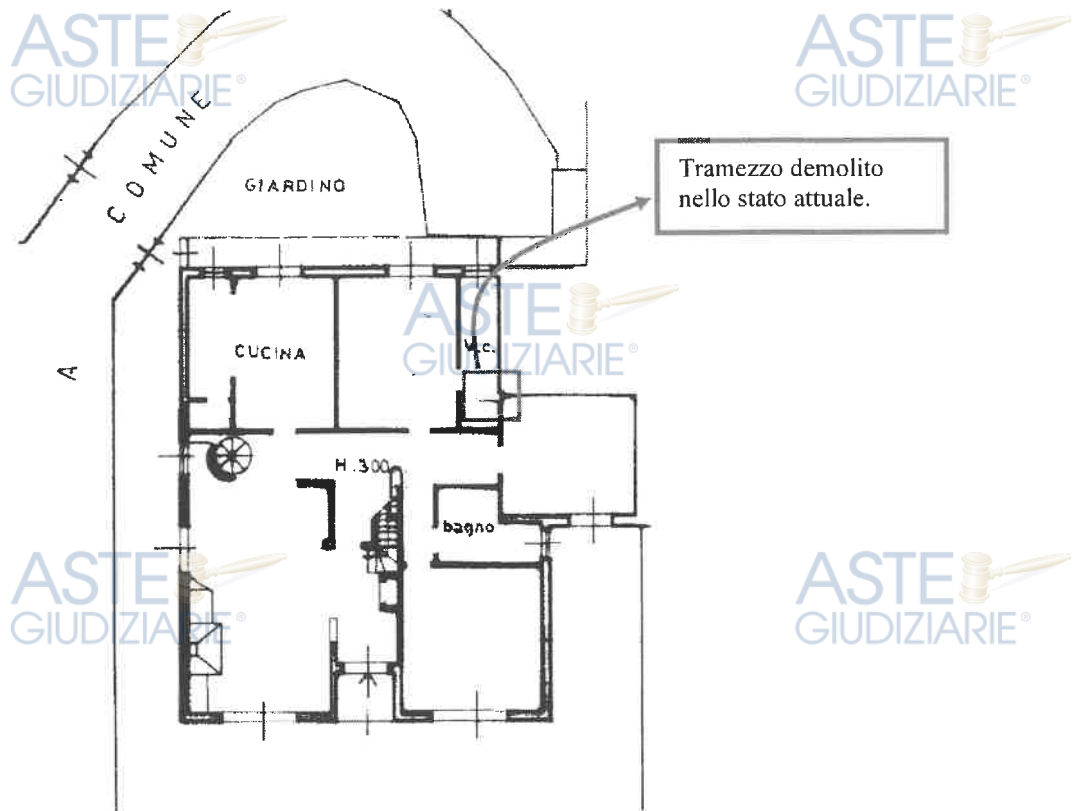


Figura 3 - Planimetria catastale Piano Terra

Le sopra riportate discordanze fra rappresentazione catastale e stato di fatto non sono tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazione di rendita e pertanto la planimetria catastale attuale ed i dati catastali sopra riportati sono da ritenersi conformi allo stato di fatto dei luoghi, ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/5010 convertito in L.122/2010.

1.3.2. Lotto 2

Fra le planimetrie depositate al catasto e lo stato di fatto non vi è corrispondenza, in particolare:

- a. Non è stata rilevata durante il sopralluogo l'apertura in direzione ovest. Il vano risulta infatti diviso in due ambienti collegati tra loro da un'unica apertura.

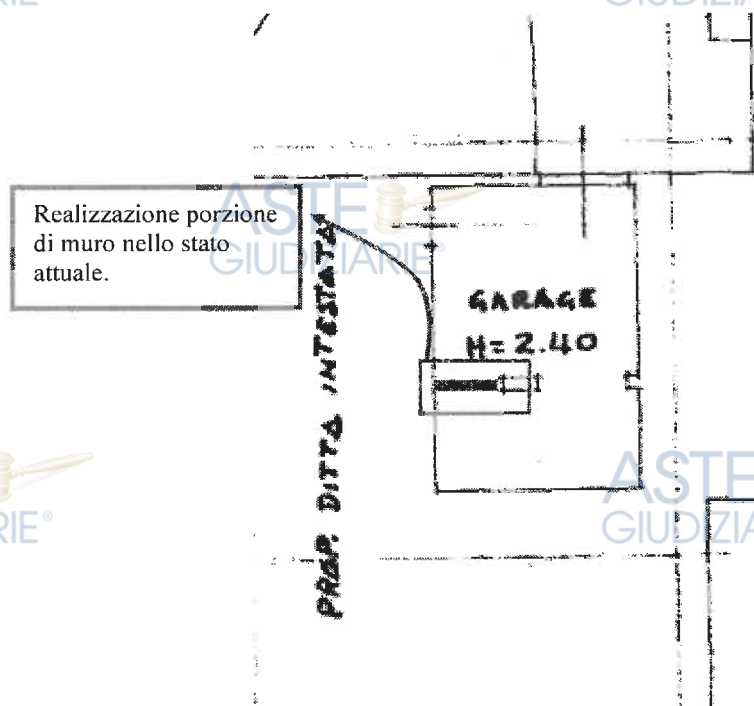


Figura 4 – Planimetria catastale Garage

Le sopra riportate discordanze fra rappresentazione catastale e stato di fatto non sono tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazione di rendita e pertanto la planimetria catastale attuale ed i dati catastali sopra riportati sono da ritenersi conformi allo stato di fatto dei luoghi, ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/5010 convertito in L.122/2010.

1.4. Corrispondenza tra intestatario catastale e soggetto esecutato

Gli intestatari catastali corrispondono ai soggetti esecutati per tutte le unità immobiliari.

2. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO.

2.1. Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di pignoramento Cr. C/0/7968 del 22/07/2022, consegnato dall'UNEP il 29/08/2022, a favore della [REDACTED] in persona

[REDACTED], rappresentata, assistita e difesa dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], contro i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], riguarda i beni che risultano di proprietà per l'intero dei Sig.ri [REDACTED].

fotografica allegata¹¹.

4.1.2. Lotto 2

Il vano ad uso autorimessa privata è situato all'interno del medesimo fabbricato, ad uso civile abitazione, di cui fa parte l'u.i. sub. 1 sopra descritta.

Ad esso si accede tramite rampa raggiungibile da via Faltignano. Si trova al primo piano seminterrato dell'edificio ed ha superficie di circa 36 mq e altezza interna di m. 2,40.

Il bene si presenta in normale stato di conservazione come si può osservare dalla relazione fotografica allegata¹².

4.2. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa riporta, nella sezione RU-Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, le seguenti indicazioni per l'area in esame di via Faltignano:

- Tessuti urbani: Art.38-T2 – Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero.

5. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO.

5.1. Stato di possesso dell'immobile

- Sig. [REDACTED] è residente in via Faltignano n.c. 81, San Casciano in Val di Pesa (FI)¹³ e occupa il bene oggetto di pignoramento e risulta iscritta alla famiglia anagrafica composta da:

- Sig. [REDACTED]

- Sig. [REDACTED] è residente in via Faltignano n.c. 81, San Casciano in Val di Pesa (FI)¹⁴ e occupa il bene oggetto di pignoramento e risulta iscritto alla famiglia anagrafica composta da:

- Sig. [REDACTED]

- Sig. [REDACTED] è residente in via Cristina Belgioioso n.c. 8, San Casciano in Val di Pesa (FI)¹⁵ e risulta iscritto alla famiglia anagrafica così composta:

- Sig. [REDACTED]

- Sig. [REDACTED]

¹¹ V. All. D – Relazione Fotografica.

¹² V. All. D – Relazione Fotografica.

¹³ V. All.E1

¹⁴ V. All.E2

¹⁵ V. All.E3

- Sig. [REDACTED]
- Sig. [REDACTED]

6. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO.

6.1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Il Piano paesaggistico della Regione Toscana riporta i seguenti vincoli:

- Aree tutelate per legge Disciplina dei beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004 art.142 – lettera h) – zone gravate da usi civili.

7. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO.

7.1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 22/06/2023, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Firenze, si riportano le note di trascrizione/iscrizione reperite con dati di richiesta di [REDACTED]

A. Iscrizione contro del 21/12/2000, reg. par. n.9793, reg. gen. n.43890.

Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 5865 del 19/12/2000.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per capitale £.1.500.000.000, tasso interesse annuo 5,5%, interessi -, spese -, totale £.3.000.000.000, durata 10 anni, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Unità negoziale costituita dai seguenti immobili: foglio 3, particella 147, subalterno 300 (Abitazione di tipo civile), foglio 3, particella 328, subalterno 1 (Abitazione in villini), foglio 3, particella 328, subalterno 2 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Var. 31155/79 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

Annotazioni successive:

- Annotazione presentata il 24/10/2006, reg. par. n.12028, reg. gen. n.56028, tipo di atto 0808 – EROGAZIONE A SALDO.
- Annotazione presentata il 11/06/2009, reg. par. n.5552, reg. gen. n.27230, tipo di atto 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

Comunicazioni successive:

- Comunicazione n.3289 del 15/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/05/2009. Cancellazione totale non eseguibile

B. Iscrizione contro del 28/05/2009, reg. par. 3606, reg. gen. 25368.

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 32667/6375 del 25/05/2009.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con capitale €. 800.000,00, tasso interesse annuo 2,957%, per un totale di €. 1.600.000,00, durata 3 anni, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED]

(debitore non datore di ipoteca). Unità negoziale costituita dai seguenti immobili: foglio 3, particella 147, subalterno 301 (stalle, scuderia, rimesse, autorimesse), foglio 3, particella 320, subalterno 1 (abitazione di tipo civile), foglio 3, particella 322, subalterno 1 (abitazione di tipo civile).

Annotazioni successive:

- Annotazione presentata il 26/07/2013, reg. par. 2188, reg. gen. 20744, tipo di atto 0800 - PROROGA DELLA DURATA

C. Iscrizione contro del 14/04/2011, reg. par. 2476, reg. gen. 13091.

Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 37384/7731 del 12/04/2011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con capitale €. 1.500.000,00, tasso interesse annuo 3,2%, per un totale di €. 3.000.000,00, durata 1 anno 7 mesi, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], degli immobili siti in San Casciano in Val di Pesa (FI) e identificati come di seguito riportati:

- Unità negoziale n.1: foglio 3, particella 328, subalterno 500 (abitazione in villini), foglio 3, particella 320-322, subalterno 1 (abitazione di tipo civile), foglio 3, particella 146, subalterno 301 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).
- Unità negoziale n.2: foglio 3, particella 147, subalterno 505; foglio 3, particella 316-317, subalterno 502; foglio 3, particella 319, foglio 3, particella 323 (abitazione di tipo civile), foglio 3, particella 147, subalterno 503 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

D. Iscrizione contro del 01/08/2011, reg. par. 5467, reg. gen. 27276.

Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 37986/7969 del 29/07/2011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con capitale di €.14.000.000,00, tasso interesse annuo 4,2%, per un totale di

€28.000.000,00, durata 1 anno 7 mesi, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro

[REDACTED]

[REDACTED], degli

immobili identificati come di seguito riportati:

- Unità negoziale n.1 (Firenze): foglio 174, particella 16, subalterno 9 (abitazione di tipo signorile)
- Unità negoziale n.2 (Scandicci): foglio 45, particella 45, subalterno 500 (abitazione in villini), foglio 45, particella 45, subalterno 501 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), foglio 45, particella 85 (terreni), foglio 45, particella 104 (terreno), foglio 45, particella 106 (terreni).
- Unità negoziale n.3 (Bagno a Ripoli): foglio 47, particella 549, subalterno 500 (abitazione di tipo economico), foglio 47, particella 549, subalterno 501 (abitazione di tipo economico), foglio 47, particella 549, subalterno 502 (abitazione di tipo economico), foglio 47, particella 549, subalterno 503 (abitazione di tipo economico), Foglio 47, particella 581 (abitazione di tipo economico), foglio 47, particella 740 (magazzini e locali di deposito), foglio 47, particella 741, subalterno 1-2-3-4 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), foglio 47, particella 165-166-167-182-183-244-245-545-546-648 (terreno).
- Unità negoziale n.4 (San Casciano in Val di Pesa): foglio 3, particella 328, subalterno 500 (abitazione in villini), foglio 3, particella 320-322, subalterno 1 (abitazione di tipo civile), foglio 3, particella 147, subalterno 301 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)
- Unità negoziale n.5 (San Casciano in Val di Pesa): foglio 3, particella 147, subalterno 505, foglio 3, particella 316, subalterno 502, foglio 3, particella 317, subalterno 502, foglio 3, particella 319, foglio 3, particella 323 (abitazioni di tipo civile), foglio 3, particella 147, subalterno 503 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

Annotazioni successive:

- Annotazione presentata il 03/04/2020, reg. par. 1446, reg. gen. 12713, tipo di atto 0803 –CANCELLAZIONE TOTALE.

E. Iscrizione contro del 20/10/2016, reg. par. 7082, reg. gen. 38873.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. e fax 055/587005

e-mail diretta: stefano@studiogrisostomi.eu, pec: stefano.grisostomi@ingpec.eu. Segreteria: segreteria@studiogrisostomi.eu

Pubblico Ufficiale [REDACTED], repertorio 44227/11067 del 19/10/2016.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con capitale €. 230.000,00, tasso interesse annuo 3,5%, per totale di €. 460.000,00, durata 60 anni, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per gli immobili siti in San Casciano in Val di Pesa (FI) e identificati come di seguito riportati:

- unità negoziale n.1: foglio 3, particella 328, subalterno 500 (abitazione in villini), foglio 3, particella 147, subalterno 1, foglio 3, particella 320-322 (abitazione di tipo civile), foglio 3, particella 147, subalterno 301 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).
- unità negoziale n.2: foglio 3 particella 147, subalterno 505, foglio 3, particella 316, subalterno 502, foglio 3, particella 317, subalterno 502, foglio 3, particella 319, foglio 3, particella 323 (abitazione di tipo civile), foglio 3, particella 147, subalterno 503 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

F. Iscrizione contro del 23/02/2021, reg. par. 1137, reg. gen. 7252.

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 4850/2020 del 01/12/2020.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con capitale €. 1.780.808,404, totale €. 700.000,00, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. Relativamente agli immobili posti in San Casciano in Val di Pesa e identificati come di seguito:

- unità negoziale n.1: foglio 3, particella 147, subalterno 505, foglio 3, particella 316 subalterno 502, foglio 3, particella 317, subalterno 502, foglio 3, particella 319-323 (abitazione di tipo civile); foglio 3, particella 147, subalterno 503 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).
- unità negoziale n.2: foglio 3, particella 328, subalterno 500 (abitazione in villini); foglio 3, particella 147, subalterno 1, foglio 3, particella 320-322 (abitazione di tipo civile); foglio 3, particella 147, subalterno 301 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

G. Trascrizione contro del 12/09/2022, reg. par. 27694, reg. gen. 38403.

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 7968 del 22/07/2022.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

██████████, contro ██████████.
Unità negoziale costituita dagli immobili identificati al foglio 3, particella 147, subalterno 1 (abitazione di tipo civile), foglio 3, particella 147, subalterno 301 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

H. Trascrizione contro del 13/03/2023, reg. par. 7377, reg. gen. 10026.

Pubblico Ufficiale ██████████ Repertorio 1636 del 15/02/2023.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di ██████████
██████████, contro ██████████.

Unità negoziale costituita dall'immobile identificato al foglio 3, particella 328, subalterno 500 (abitazione in villini).

Annotazioni successive:

- Annotazione presentata il 07/10/2024, reg. par. 3615, reg. gen. 37864, tipo di atto 0705 –CANCELLAZIONE.

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 22/06/2023, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Firenze, si riportano le note di trascrizione/iscrizione reperite con dati di richiesta di ██████████:

- I. vedi A. del presente elenco
- J. vedi B. del presente elenco
- K. vedi C. del presente elenco
- L. vedi D. del presente elenco
- M. vedi E. del presente elenco
- N. vedi F. del presente elenco
- O. vedi G. del presente elenco
- P. vedi H. del presente elenco

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 22/06/2023, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Firenze, si riportano le note di trascrizione/iscrizione reperite con dati di richiesta di ██████████:

- Q. vedi A. del presente elenco
- R. vedi B. del presente elenco
- S. vedi C. del presente elenco

- T. vedi D. del presente elenco
- U. vedi E. del presente elenco
- V. vedi F. del presente elenco
- W. vedi G. del presente elenco
- X. vedi H del presente elenco

8. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO.

8.1. Importo annuo spese gestione o manutenzione

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, non risulta costituito alcun condominio, non si conteggia, pertanto, alcuna spesa a riguardo.

9. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO.

9.1. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Le unità immobiliari sono state realizzate con la licenza edilizia¹⁶ n. 68/74 e successiva licenza a variante rilasciata in data 22/06/1978.

Sulle uu.ii. sono state incardinate le seguenti pratiche:

-**25/06/1986** - Comunicazione¹⁷ dell'avvenuta esecuzione di opere interne ai sensi dell'Art. della Legge n. 47/85, in particolare descritte come "*...opere interne all'abitazione consistenti essenzialmente nella parziale demolizione di alcuni muri interni per una migliore comunicazione ed usufruibilità dello spazio fra ingresso, disimpegno e soggiorno, nel soggiorno è stato altresì realizzato un caminetto*".

-**09/06/1999** - Progetto di realizzazione di terrazza al piano sottotetto, Pratica Edilizia n.177/1998¹⁸ a firma dell'Arch. [REDACTED], per la "*realizzazione di una terrazza al piano sottotetto di un fabbricato a civile abitazione*". In particolare "*l'intervento progettuale riguarda il piano soffitta e consiste nel realizzare una terrazza a tasca, prospiciente sul prospetto principale ... si prevede la trasformazione delle attuali finestre in portefinestre per accedere alla terrazza di progetto. Altre modifiche consistono nel realizzare un vano porta nel vano soffitta, un pianerottolo di ml. 0,70 e relativo parapetto di altezza ml.1,00 sormontato da una parete vetrata in corrispondenza del vano scala in modo da realizzare un piccolo disimpegno per poter meglio accedere ad aprire la finestra esistente sul vano scala che attualmente risulta di*

¹⁶ V. All. F2 relazione tecnica della pratica ed. 177/1998

¹⁷ V. All. F1

difficile apertura”.

- **15/11/2000** - Concessione edilizia n.681/2000¹⁹: modifiche interne a variante alla C.E. 177/98, a firma dell'Arch. [REDACTED]. In particolare, le modifiche prevedono: *“tamponatura della porta del bagno al piano terra e apertura della stessa dal vano camera, demolizione di porzione di parete per ampliamento di vano porta tra la zona giorno e la zona notte al piano terra con realizzazione d'arco e creazione di sottostante muretto alto cm. 90, spostamento della finestra del bagno del primo piano e creazione di numero due gradini con realizzazione di vano doccia nel soprascala, tamponatura di vano porta del ripostiglio sul vano scala per ampliare il bagno e ricavare un angolo doccia, spostamento di mazzette nella camera a sinistra rispetto al vano scala e creazione di apertura d'arco di accesso, realizzazione di muretti della camera a destra del pianerottolo della scala a demolizione di alcune mazzette per creare un armadio a muro, realizzazione di controsoffitto sul vano scale”.*

Fra la pianta dello stato legittimo e lo stato dei luoghi non vi è corrispondenza, come già esposto a §1.3 di questa perizia. Queste discordanze non sono tali da comportare presentazione di nuova planimetria con variazione di rendita e pertanto la planimetria catastale attuale ed i dati catastali sopra riportati sono da ritenersi conformi allo stato di fatto dei luoghi, ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/5010 convertito in L.122/2010.

10. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO.

10.1. Valore di mercato dell'immobile

Per stimare il valore delle uu.ii. sono state utilizzati tre fattori principali:

1. La quotazione di riferimento: desunta dalla media del valore delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, in particolare dalla Banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), relative al II semestre del 2023 e del valore delle indagini di mercato condotte al fine di individuare il corrente prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari.

La valutazione è stata condotta suddividendo le uu.ii. secondo la loro tipologia:

- Tipologia 1: Abitazioni civili
- Tipologia 2: Box

2. La superficie commerciale: superficie calcolata in accordo con quanto previsto dalle

¹⁸ V. All. F2

¹⁹ V. All. F3

Istruzioni OMI che forniscono le indicazioni riguardo alla computazione delle superfici omogeneizzate, sia per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, giardini etc.), sia per le pertinenze esclusive accessorie (soffitte, cantine, etc.) degli immobili.

3. I coefficienti di merito; coefficienti tratti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa, in funzione delle principali caratteristiche dell'immobile.

10.1.1. Tipologia 1: Abitazioni civili – Lotto 1

A. Quotazione OMI

La ricerca delle quotazioni dall'Agenzia del Territorio, in particolare dalla Banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativi al II semestre del 2023, è stata eseguita inserendo come riferimento i seguenti dati:

- Provincia: Firenze
- Periodo: Secondo semestre 2023
- Comune: San Casciano Val Pesa
- Fascia/zona: Suburbana/CHIESANUOVA
- Tipo destinazione: Residenziale

La ricerca ha prodotto i seguenti risultati:

- Tipologia: Abitazioni civili (in quanto categoria A/2)
- Stato conservativo: Normale
- Valore mercato (€/mq): min = $\underline{1.800,00}$ e max = $\underline{2.550,00}$

Il valore di mercato, desunto dalla quotazione OMI, è il valore medio tra i due indicati, considerato il caso specifico in cui ci troviamo.

La quotazione media OMI è pari a:

$$\text{MEDIA} \left(\underline{1.800,00}; \underline{2.550,00} \right) = \text{€/mq.} \underline{2.175,00}$$

B. Indagine di mercato

Per quanto riguarda l'indagine di mercato, si sono desunte le quotazioni medie dai prezzi pubblicati negli annunci immobiliari. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa con la media dei valori di mercato calcolati, considerando coefficienti di merito specifici in base alle caratteristiche delle uu.ii. e un compenso dell'agenzia immobiliare intorno al 4%.

INDAGINE DI MERCATO - SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)						
TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI (A/2)						
ANN. n°	SUPERFICIE IMMOBILIARE (mq) A	PREZZO VENDITA DA ANNUNCIO (€) B	QUOTAZIONE (€/mq) C=B/A	COEFF. DI MERITO APPLICATI (%) D	COMPENSO AG. IMM.	QUOTAZIONE EFFETTIVA (€/mq) E=C/D
1	196,00	450.000,00	2.295,92	115%	4%	1.904,61
2	136,00	345.000,00	2.536,76	110%		2.204,68
3	110,00	360.000,00	3.272,73	125%		2.487,27
4	125,00	315.000,00	2.520,00	115%		2.090,50
5	120,00	430.000,00	3.583,33	110%		3.114,24
6	200,00	325.000,00	1.625,00	110%		1.412,27
QUOTAZIONE DEGLI ANNUNCI ESAMINATI						2.202,26
QUOTAZIONE MEDIA ANNUNCI ASSUNTA A RIF.					€/mq =	2.200,00

Figura 5 - Indagine di mercato: Abitazioni civili

Il valore di mercato è il valore medio tra quelli ricavati da n.6 annunci di vendita.

La quotazione media di mercato è pari a: €/mq 2.200,00

Calcolo della superficie commerciale:

Stefano Grisostomi Ingegnere V. Pascoli, 15 - 50129 Firenze Tel./Fax 055/587005 e-mail: stefano.grisostomi@tin.it				T288-EI-264-2022 ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80											
RIF. CATASTALI				CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE S _c											
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	PIANO	SUPERFICIE AMBIENTE (mq)	A - SUPERFICIE LORDA (mq)	B - SUPERFICIE VANI ACCESSORI INDIRETTI (mq)	CB1 - COEFF. VANI COMUNICANTI	CB2 - COEFF. VANI NON COMUNICANTI	C - SUPERFICIE BALCONI, TERRAZZE E SIMILI (mq)	CC - COEFF. BALCONI, TERRAZZE E SIMILI	D - SUPERFICIE SCOPERTA O ASSIMILABILE (mq)	CD1 - COEFF. SUPERFICIE SCOPERTA O ASSIMILABILE	CD2 - COEFF. SUPERFICIE SCOPERTA O ASSIMILABILE	SUPERFICIE CATASTALE CALCOLATA (mq)	S.C. = A + B + (CB1 + CB2) + C + CC + D + (CD1 + CD2)
99	90	504	S1	33,27	269,95	171,46									230,21
			T	123,30											
			I	41,29											
Cantina						39,74	0,50								19,87
Terrazza									26,41	0,30					7,92
Giardino (fino a 'A' m²)											230,21	0,10			23,02
Giardino (oltre 'A' m²)											165,46		0,02		3,31
TOTALE				197,86	269,95									284,33	

Si è assunto come quotazione di riferimento, il valore medio tra quelli desunti:

Valore complessivo medio da quotazioni OMI: → €/mq 2.175,00

Valore complessivo medio da indagini di mercato: → €/mq 2.200,00

La quotazione assunta come riferimento è pari a:

MEDIA (€/mq 2.175,00; €/mq 2.200,00) = €/mq 2.187,50

Si precisa che nella stima si è adottato il suddetto valore unitario di riferimento, opportunamente decurtato o maggiorato di una quota parte percentuale, definita da un coefficiente di merito, tratto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa, in funzione dello stato locativo, della posizione e raggiungibilità dell'u.i. dello stato di conversione, della luminosità, dell'esposizione e vista, dell'età dell'edificio e della tipologia di riscaldamento.

La definizione del coefficiente di merito è stata eseguita inserendo i seguenti dati:

STATO LOCATIVO:	ABITAZIONE LIBERA	100%
PIANO E RAGGIUNGIBILITA':	S1-T-P1 SENZA ASCENSORE	-25%
STATO DI CONSERVAZIONE:	BUONO STATO	0%
LUMINOSITA':	LUMINOSO	5%
ESPOSIZIONE E VISTA:	ESTERNA	5%
ETA' EDIFICIO E STATO:	NORMALE	0%
RISCALDAMENTO:	AUTONOMO	5%
EXTRA:	TERRAZZO, GARAGE	10%
COEFFICIENTE DI MERITO =		100%

Si è tenuto conto, inoltre, dell'aumento dei prezzi nell'anno 2023 nel settore residenziale dello 0,7%.

La quotazione a mq adottata risulterà, per quanto sopra esposto, pari a:

$$\text{€/mq} \left(\underline{2.187,50} * \underline{1,00} * (100\% + \underline{0,7\%}) \right) = \text{€/mq} \underline{2.202,81}$$

Il valore dell'immobile, pertanto, risulta pari a:

$$\text{€/mq} \underline{2.202,81} * \text{mq} \underline{284,33} = \text{€} \underline{626.332,73}$$

Arrotondato a (seicentoventicinquemila/00) = € 625.000,00

10.1.2. Tipologia 2: Box - Lotto 2

A. Quotazione OMI

La ricerca delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, in particolare dalla Banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativi al II° semestre del 2022, è stata eseguita inserendo come riferimento i seguenti dati:

- Provincia: Firenze
- Periodo: Secondo semestre 2022
- Comune: San Casciano Val Pesa
- Fascia/zona: Suburbana/CHIESANUOVA
- Tipo destinazione; residenziale

La ricerca ha prodotto i seguenti risultati:

- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore mercato (€/mq): min= 800,00 e max= 1.200,00

Il valore di mercato, desunto dalla quotazione OMI, è il valore medio tra i due indicati, considerato il caso specifico in cui ci troviamo.

La quotazione media OMI è pari a:

$$\text{MEDIA } (\text{€/mq } \underline{800,00} ; \text{€/mq } \underline{1.200,00}) = \text{€/mq } \underline{1.000,00}$$

B. Indagine di mercato

Per quanto riguarda l'indagine di mercato per rimesse auto e box, si sono desunte le quotazioni medie dai prezzi pubblicati negli annunci immobiliari. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa con la media dei valori di mercato calcolati.

INDAGINE DI MERCATO - SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)						
TIPOLOGIA: GARAGE/BOX AUTO (C/6)						
ANN. n°	FORTE	SUP. (mq) A	PREZZO VENDITA DA ANNUNCIO (€) B	QUOTAZIONE (€/mq) C=B/A	STATO	COMPENSO AG. IMM.
1	Ag.Imm. Del Chianti Fiorentino	45,00	40.000,00	888,89	Buono	4%
2	Ag.Imm. Del Chianti Fiorentino	36,00	39.000,00	1.083,33	Buono	
QUOTAZIONE DEGLI ANNUNCI ESAMINATI (€/mq)						968,33
QUOTAZIONE MEDIA ANNUNCI ASSUNTA A RIF.						€/mq = 970,00

Il valore di mercato è il valore medio tra quelli ricavati da n.2 annunci di vendita.

La quotazione media di mercato è pari a: €/mq 970,00

La superficie commerciale totale è pari a mq 36,00

Si è assunto come quotazione di riferimento, il valore medio tra quelli desunti:

Valore complessivo medio da quotazioni OMI: → €/mq 1.000,00

Valore complessivo medio indagini di mercato → €/mq 970,00

La quotazione assunta come riferimento è pari a:

$$\text{MEDIA } (\text{€/mq } \underline{1.000,00} ; \text{€/mq } \underline{970,00}) = \text{€/mq } \underline{985,00}$$

Si precisa che nella stima si è adottato il suddetto valore unitario di riferimento opportunamente decurtato o maggiorato di una quota parte percentuale, definita da un coefficiente di merito, tratto dal Codice della Valutazioni immobiliari – Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa in funzione dello stato locativo, della posizione e raggiungibilità dell'u.i., dello stato di conservazione, della luminosità dell'esposizione e vista, dell'età dell'edificio e della tipologia di

riscaldamento.

La definizione del coefficiente di merito è stata eseguita inserendo i seguenti dati:

STATO LOCATIVO:	ABITAZIONE LIBERA	100%
PIANO E RAGGIUNGIBILITA':	SI	-25%
STATO DI CONSERVAZIONE:	BUONO STATO	0%
LUMINOSITA':	LUMINOSO	5%
ESPOSIZIONE E VISTA:	MISTA	0%
ETA' EDIFICIO E STATO:	NORMALE	0%
RISCALDAMENTO:	-	-5%
COEFFICIENTE DI MERITO =		75%

Si è tenuto conto inoltre dell'aumento dei prezzi del 0,7% per l'anno 2023.

La quotazione a mq adottata risulterà, per quanto sopra esposto pari a:

$$\text{€}/\text{mq} \left(\underline{985,00} * \underline{0,75} * (100\% + \underline{0,7\%}) \right) = \text{€}/\text{mq} \underline{743,92}$$

Il **valore dell'immobile**, pertanto, risulta pari a:

$$\text{€}/\text{mq} \underline{743,92} * \text{mq} \underline{36,00} = \text{€} \underline{26.781,17}$$

Arrotondato a: **(ventiseimilacinquecento/00) = € 26.500,00**

11. RISPOSTA AL PUNTO 11) DEL QUESITO.

11.1. Prezzo base d'asta

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento della battitura d'asta e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

11.1.1. Lotto 1

Prezzo base d'asta:

$$\text{€} \underline{626.332,73} * 0,90 = \text{€} \underline{563.699,45}$$

Arrotondato a: **(cinquecentosessantamila/00) = € 560.000,00**

11.1.2. Lotto 2

Prezzo base d'asta:

$$\text{€} \underline{26.781,17} * 0,90 = \text{€} \underline{24.103,05}$$

Arrotondato a: **(ventiquattromila/00) = € 24.000,00**

12. RISPOSTA AL PUNTO 12) DEL QUESITO.

12.1. Appetibilità sul mercato

I beni oggetto di pignoramento risultano appetibili sul mercato per le loro caratteristiche e per la loro posizione/accessibilità.

13. RISPOSTA AL PUNTO 13) DEL QUESITO.

13.1. Riepilogo in caso di più lotti

Procedimento n.264-2022 fascicolo n.110952.

Esperto stimatore: Ing. Stefano Grisostomi.

13.1.1. Lotto 1

Foglio 3, Particella 147, Subalterno 1

Stato locativo: Libero

13.1.2. Lotto 2

Foglio 3, Particella 147, Subalterno 301

Stato locativo: Libero

14. RISPOSTA AL PUNTO 14) DEL QUESITO.

14.1. Tabella riepilogativa per ciascun lotto

Si consegnano, in fogli staccati all'elaborato, tabelle riepilogative²⁰ per ciascun lotto.

²⁰ V. All. K

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU rimette la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

In fede

Firenze, li 21/01/2025.

L'esperto
Ing. Stefano Grisostomi

Allegati:

- All. A: Visure catastali.
- All. B: Planimetrie catastali scala 1:200.
Estratto di mappa scala 1:2000.
- All. C: Piante dello stato attuale scala 1:100.
- All. D: Relazione fotografica.
- All. E: Certificati di residenza e di stato di famiglia Sig.ri [REDACTED]
- All. F: Pratiche edilizie:
 - All.F1: Art.48 Comunicazione dell'avvenuta esecuzione di opere interne ai sensi dell'Art. della Legge n°47/85
 - All.F2: Pratica n.177/1998 realizzazione di terrazza al piano sottotetto
 - All.F3: Richiesta di concessione edilizia n.681/2000 per modifiche interne.
- All. G: Stima del valore dell'immobile:
 - All.G1: Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI;
 - All.G2: Annunci per indagine di mercato;
 - All.G3: Tabella riepilogativa della stima del valore dell'immobile, tabelle di calcolo di superficie ambiente e catastale.
- All. H: Note di iscrizione e trascrizione
 - All.H1: iscrizioni e trascrizioni al 22/06/2023;
 - All.H2: iscrizioni e trascrizioni al 21/01/2025.
- All. I: Comunicazioni informatiche:
 - a [REDACTED] del 16/01/2023;
 - a [REDACTED] del 16/01/2023;
 - a [REDACTED] del 16/01/2023;
 - a ISVEG S.r.l. del 20/01/2023.
- All. J: Verbale del 02/02/2023.
- All. K: Tabelle riepilogative.

