



Tribunale di Firenze

Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari



PERIZIA DI STIMA



Beni in:

PONTASSIEVE (FI) – VIA GHIBERTI 121, piano terzo



Ruolo Generale:

294-2024



Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna



Creditori procedenti:

***** OMISSIS *****



Parte Esecutata:

***** OMISSIS *****

C.T.U.:

ING. STEFANO COSTA



Incarico del:

13/12/2024



Udienza al:

03/07/2025



Firenze, 13 Maggio 2025

Stefano Costa - Ingegnere



**Sommario**

QUESITI.....	4
OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTA AI QUESITI	9
RIEPILOGO	33
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	33



Stefano Costa - Ingegnere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PARAGRAFI DI OGNI LOTTO

QUESITO N.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- 1.1 IDENTIFICAZIONE
- 1.2 CONFINI
- 1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N.2 – ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**QUESITO N.3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA****QUESITO N.4 - DESCRIZIONE DEI BENI**

- 4.1 CONTESTO
- 4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 4.3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO
- 4.4 PARTI COMUNI
- 4.5 MILLESIMI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
- 4.6 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E FINITURE DELL'EDIFICIO
- 4.7 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO
- 4.8 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
- 4.9 IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
- 4.10 IMPIANTO TERMO-IDRAULICO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA
- 4.11 SUPERFICIE CALPESTABILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
- 4.12 PERTINENZE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
- 4.13 ESISTENZA DI VINCOLI DI TUTELA EX D.LGS. 42/2004

QUESITO N.5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI**QUESITO N.6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****QUESITO N.7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

- 7.1 CREDITORI ISCRITTI
- 7.2 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N.8 - SPESE FISSE, PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

- 8.1 SPESE FISSE
- 8.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

QUESITO N.9 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

- 9.1 TITOLI ABILITATIVI
- 9.2 REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

QUESITO N.10 - VALUTAZIONE DEI BENI

- 10.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI
- 10.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

QUESITO N.11 - PREZZO A BASE D'ASTA**QUESITO N.12 - APPETIBILITA' E DIVISIBILITA'****QUESITO N.12BIS - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA E CERTIFICAZIONE ENERGETICA****QUESITO N.13 - RIEPILOGO**



RELAZIONE PERITALE

QUESITI

Con provvedimento del **13/12/2024** il sottoscritto **Ing. Stefano Costa**, con studio in Firenze, Via Giacomo Carissimi n.58, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Firenze al n. 3923, e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze al n. 8098, veniva nominato quale CTU nell'esecuzione immobiliare in epigrafe ed incaricato dal G.E. di rispondere ai seguenti **quesiti**:

"Provveda l'esperto a:

1. **Identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISSIMI, 58 - 50135 FIRENZE (FI) - TEL. 055/2300000 - FAX 055/2300001 - E-MAIL: stefano.costa@astejudiziarie.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);
 -
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso,**

Stefano Costa - Ingegnere

verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47\85 o art. 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. **evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto convenzionate presso il Minister delle infrastrutture e dei trasporti;**
11. **indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.**
12. **indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.**
13. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
14. **effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);**

15. consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato :

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

FORMAZIONE DEI LOTTI DI STIMA

La stima del CTU avrà ad oggetto il seguente bene immobile, individuato in un solo lotto :

1. Unità Immobiliare posta in comune di Pontassieve (FI), Via Ghiberti 121, individuata al CF del Comune di Pontassieve al Fg.100, part. 122, sub.7 cat. A/3 (Appartamento al piano 3°);

OPERAZIONI PERITALI

- In data 17/12/2024 il sottoscritto CTU nominato con atto del 13/12/2024, comunicava l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento, inviato per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Firenze terza sezione civile – Esecuzioni Immobiliari;
- Nella data medesima il CTU richiedeva all'Archivio Notarile di Firenze gli atti di provenienza dell'immobile da stimare (Atto Caltabiano del 26/12/1991 e Atto Massarelli del 12/04/2006);
- Il CTU provvedeva ad esaminare i documenti depositati ex art.567 II co. C.P.C. ;
- Il CTU come da incarico provvedeva alla richiesta dell'acconto al creditore come previsto dall'incarico; il creditore provvedeva in data 12/02/2025;
- Nel mese di Dicembre 2024 il CTU eseguiva accessi presso l'Agenzia delle Entrate per reperire visura e planimetria catastale dell'immobile da stimare;
- L'Archivio Notarile provvedeva ad inviare la copia digitale degli atti richiesti, previo pagamenti dei diritti di estrazione, in data 07/01/2025;
- In data 8/01/2025 il CTU, previo pagamento dei diritti di visura, inviava al Comune di Pontassieve istanza per accesso agli atti edilizi inerenti il lotto in oggetto, protocollata al num. 660 del 9/01/2025;
- In data 17/01/2025, previo consultazione col custode nominato, il CTU inviava ai procedenti e ai debitori la Raccomandata R/R (nel caso che essi fossero costituiti, la raccomandata era sostituita con PEC presso l'indirizzo comunicato alla procedura) con la quale si comunicava la nomina del CTU, si allegava il foglio notizie per la parte eseguita, e si specificava la data del sopralluogo fissato in accordo con il custode ISVEG sull'immobile oggetto di perizia, individuata nel **giorno 07/02/2025 alle ore 9.30**; Le raccomandate venivano ritirate in data 21/01/2025 (** OMISSIS **), 21/01/2025 (** OMISSIS **), 05/02/2025 (** OMISSIS **);
- Nella data comunicata veniva esperito il primo tentativo di accesso all'immobile, senza esito per assenza dei proprietari e/o degli occupanti; venivano pertanto redatti i verbali di sopralluogo, sia dal custode che dal CTU, e l'avviso in busta chiusa, che venivano affissi

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISMA 10 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055 2389111 - FAX 055 2389112 - E-MAIL: info@scosta.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla porta del bene, notificando la possibilità di contattare CTU e custode entro 7 giorni per concordare un nuovo tentativo di accesso;

- Nella stessa giornata il CTU veniva contattato dagli occupanti dell'immobile, e veniva concordata una nuova data da proporre al custode per il nuovo tentativo di accesso, fissata al 26/02/2025 ore 9,30 ; pertanto in data 10/02/2025 il CTU inviava nuove raccomandate e PEC a creditori e debitori notificando la nuova data concordata; Le raccomandate venivano ritirate in data 12/02/2025 (** OMISSIS **), 14/02/2025 (** OMISSIS **), mentre la Raccomandata per ** OMISSIS ** tornava al mittente dopo che era trascorso il periodo di compiuta giacenza;
- In data 17/02/2025 il Comune di Pontassieve, previo sollecito del CTU, inviava scansione delle pratiche edilizie richieste, costituite da copia del Condono Edilizio prot. 5086/1986 (pratica 738/C) con relativo rilascio della Concessione in sanatoria n.529 del 16/09/1991;
- Nella data comunicata (26/02/2025 ore 9,30) veniva esperito il secondo tentativo di accesso all'immobile, con esito positivo; venivano quindi iniziate le operazioni peritali alla presenza del custode, degli occupanti dell'immobile (sig.ra ** OMISSIS ** accompagnata dal figlio ** OMISSIS **) e dei debitori rappresentati dalla Sig.ra ** OMISSIS **; in tale occasione veniva redatto il verbale di sopralluogo, veniva eseguito il rilievo celerimetrico della unità immobiliare e venivano scattate le fotografie per documentare lo stato dei luoghi; veniva inoltre acquisito un contratto di locazione presentato dagli occupanti, venivano identificati i presenti acquisendo copia dei documenti di identità, venivano acquisite foto delle bollette di pagamento dei servizi essenziali (energia elettrica, acqua e gas), veniva acquisita copia del libretto dell'impianto termico;
- In data 19/03/2025 il CTU inviava alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Firenze la richiesta di ricerca della registrazione del contratto di affitto prodotto dagli occupanti dell'immobile, per verifica della legittimità del titolo, che veniva protocollata in pari data al num. 69079; in data 21/03/2025 la richiesta veniva integrata inviando via PEC l'accettazione dell'incarico di CTU con le copie delle PEC al Tribunale di Firenze, che veniva protocollata in data 24/03/2025 al num. 72159;
- In data 31/03/2025, previo appuntamento fissato sul portale Web, il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pontassieve per acquisire le informazioni necessarie all'esame della conformità edilizia dell'immobile, avendo colloquio tecnico con il Responsabile dell'Ufficio;
- In data 09/04/2025 la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Firenze inviava al CTU la PEC di risposta alla richiesta di ricerca della registrazione del contratto di affitto prodotto dagli occupanti dell'immobile, con allegata la nota prot. 88137 del 08/04/2025, nella quale si specificava che non risultavano contratti di locazione registrati fra i proprietari e gli occupanti dell'immobile;
- In data 10/04/2025 il CTU, considerati i tempi necessari alla stesura della perizia e alla facoltà del debitore di contattare un avvocato nei 60 giorni successivi al sopralluogo, chiedeva differimento della data di consegna della perizia al 20 Maggio 2025;
- In data 11/04/2025 l'Ecc.mo G.E. concedeva la proroga richiesta e fissava l'udienza per il giorno 03/07/2025, sostituita dal deposito di note scritte ai sensi dell'art. 127-ter del C.P.C.
- venivano quindi eseguiti gli studi e le ulteriori indagini necessarie alla stima, e, reperita la ulteriore documentazione necessaria, il sottoscritto CTU redige la presente perizia in risposta ai vari quesiti giudiziali.

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISMA 10 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055 2389000 - FAX 055 2389001 - E-MAIL: info@astegiudiziarie.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

**Appartamento per civile abitazione posto in
PONTASSIEVE (FI), Via Ghiberti n.121 Piano 3°
(C.F. Comune di Pontassieve, F° 100 Part. 122 sub. 7)**

QUESITO N.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI**1.1 IDENTIFICAZIONE**

1) Unità immobiliare residenziale (appartamento) posta in **Comune di Pontassieve (FI), via Ghiberti 121**, piano terzo;

1.2 CONFINI

L'unità immobiliare residenziale confina a NordEst con l'adiacente appartamento F°100 Part.122 SUB.6 di Proprietà Pinzauti Dario, mentre a SudOvest e a SudEst affaccia su altre proprietà sottostanti; a NordOvest l'appartamento affaccia sulla pubblica Via Ghiberti; la porzione di fabbricato sottostante l'appartamento in oggetto è di proprietà di Mudu Cristina (F°100 part.122 sub. 5) mentre soprastante l'appartamentwnto è situata la copertura del fabbricato;

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve– Agenzia del Territorio, i beni oggetto della presente perizia, risultano correttamente individuati come da seguente schema:

Indirizzo: Via Ghiberti n.121, piano 3

CATASTO FABBRICATI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Fg.	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
100	122	7	-	A/3	3	4.0	56 mq	€ 237,57

Vi è corrispondenza tra i dati e gli intestatari catastali e i soggetti esegutati. Gli attuali intestatari catastali dell'unità immobiliare risultano essere :

- *** OMISSIS *** nata a FIRENZE (FI) il *** OMISSIS *** - C.F. *** OMISSIS *** - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni ;
- *** OMISSIS *** nato a FIRENZE (FI) il *** OMISSIS *** - C.F. *** OMISSIS *** - Usufrutto 1/1 ;
- *** OMISSIS *** nato a FIRENZE (FI) il *** OMISSIS *** - C.F. *** OMISSIS *** - Nuda proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni ;

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISSIMI 10 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055/2389111 - FAX 055/2389112 - E-MAIL: info@astegiudiziariae.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale in atti, reperita con interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/12/2024, risale al 16/04/1986, presentata in tale data per variazione della consistenza con prot. 55964/1986;

Alla data del 20/09/2024 NON vi è corrispondenza tra tale planimetria e lo stato di fatto, ma le differenze rilevate non costituiscono una variazione essenziale della planimetria stessa e non comportano la nuova presentazione di una planimetria, come specificato nell'incarico al CTU;

Non vi è esatta corrispondenza fra i dati riportati nel pignoramento notificato ai debitori nel Settembre 2024 e quelli presenti al Catasto Fabbricati per aver il creditore procedente indicato erroneamente il Codice Fiscale della signora *** OMISSIS *** , nata a Firenze il *** OMISSIS *** (riportando nel pignoramento il C.F. *** OMISSIS *** anziché quello corretto *** OMISSIS ***). In ogni caso, a parere del CTU, i dati riportati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene; l'immobile è quindi individuato come sopradescritto;

QUESITO N.2 – ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento, è stato notificato ai sensi dell'art.140 C.P.C. all'esecutato *** OMISSIS *** in data 26/09/2024, all'esecutato *** OMISSIS *** in data 20/09/2024, alla esecutata *** OMISSIS *** in data 20/09/2024, ed è stato trascritto presso la C.R.I. di Firenze il 31/10/2024 al R.G. n. 41611 e al R.P. n. 30705, a favore di *** OMISSIS *** (per la proprietà in quota 1/1) e contro *** OMISSIS *** (per la nuda proprietà in quota di 1/2), *** OMISSIS *** (per la nuda proprietà in quota di 1/2), *** OMISSIS *** (per l'usufrutto in quota di 1/1);

QUESITO N.3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A seguito di studio della documentazione reperita o presente agli atti con estensione della ricerca anche oltre al ventennio anteriore alla data di pignoramento, è stato accertato che il bene in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari in forza dei seguenti atti:

- Atto di divisione Notaio *** OMISSIS *** di Firenze del 26/12/1991, Rep. 19377 Racc. 5095, registrato a Firenze in data *** OMISSIS *** ,e ivi trascritto in data *** OMISSIS *** , con il quale il sig. *** OMISSIS *** diventa proprietario della piena proprietà dell'immobile oggetto di stima;
- Atto di compravendita Notaio *** OMISSIS *** di Firenze del 12/04/2006, Rep. 43124 Racc. 12324, registrato a Firenze in data *** OMISSIS *** ,e ivi trascritto in data *** OMISSIS *** , con il quale il sig. *** OMISSIS *** vende al sig. *** OMISSIS *** , che acquista in regime di comunione legale dei beni, la nuda proprietà dell'appartamento oggetto di stima;

QUESITO N.4 - DESCRIZIONE DEI BENI

4.1 CONTESTO

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte, è collocato nel centro storico dell'abitato di Pontassieve, capoluogo dell'omonimo Comune in provincia di Firenze; La zona è costituita da un continuum di edifici contigui fra loro lungo la Via Ghiberti, che collega, tramite l'adiacente Via Tanzini, la frazione di San Francesco alla Piazza Vittorio Emanuele II, centro del paese di Pontassieve;

Il contesto quindi è tipicamente e strettamente urbano; Sono presenti nel paese di Pontassieve i principali servizi primari quali negozi di quartiere, istituti bancari, chiese, supermercati, farmacia, poste, uffici comunali, impianti sportivi nel raggio di 500 metri circa; La stazione FS di

Stefano Costa - Ingegnere

Pontassieve, con i collegamenti con i principali centri della provincia di Firenze, è raggiungibile in 7 minuti a piedi, in 2 minuti in automobile; Nel pressi della stazione sono posizionate le fermate degli autobus extraurbani per i collegamenti in direzione Firenze e in direzione della Val di Sieve (Pelago, Rufina, Dicomano ecc.);

Si evidenzia altresì che, sebbene non siano presenti parcheggi per residenti nella Via Ghiberti, esistono ampi piazzali a parcheggio nella zona di monte rispetto alla strada stessa, facilmente raggiungibili tramite un percorso pedonale e un ascensore pubblico (circa 150 metri di distanza);

4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio, nel **vigente Regolamento Urbanistico approvato con DCC n.154/2005** e successive varianti, è inserito nella Zona "Insedimento Urbano Storico" ai sensi del Titolo II, Sezione I delle vigenti NTA del RU, le cui disposizioni generali sono le seguenti:

Articolo 36 - Disposizioni generali

1. *Degli insediamenti urbani storici è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia degli edifici che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione sia degli spazi scoperti.*
2. *Ai sensi e ai fini di cui al comma 1, tutti gli edifici ricadenti negli insediamenti urbani storici sono attribuiti a una delle seguenti tre categorie:*
 - a) *edifici di interesse culturale;*
 - b) *edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno;*
 - c) *edifici privi di interesse culturale.*

Trova inoltre applicazione l'art.42 delle stesse NTA, che riguarda le utilizzazioni compatibili per gli edifici nel tessuto storico, e che recita :

Articolo 42 - Utilizzazioni compatibili

1. *Nell'insediamento urbano storico sono compatibili le seguenti utilizzazioni:*
 - *abitazioni ordinarie;*
 - *abitazioni specialistiche;*
 - *abitazioni collettive;*
 - *manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio;*
 - *commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;*
 - *attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli per la gioventù, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, residence;*
 - *attività direzionali;*
 - *erogazioni dirette di servizi;*
 - *strutture per l'istruzione;*
 - *strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;*
 - *strutture associative;*

- strutture ricreative, limitate a teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale da ritrovo e da gioco;
- impianti scoperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Nello specifico, l'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima è classificato come "Edificio di Interesse Culturale"; su tale edificio sono quindi applicate le seguenti ulteriori norme:

Articolo 37 - Trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici di interesse culturale e relative pertinenze

1. Degli edifici di interesse culturale indicati dalle tavole contrassegnate con d3) sono ammissibili la manutenzione ordinaria e straordinaria, e il restauro e risanamento conservativo, nell'osservanza delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono comprendere:

A) il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1. la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'edificio interessato, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle a essa, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intero edificio, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono consentiti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'edificio, di cui è espressamente previsto il mantenimento;

a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'edificio interessato;

a3. la conservazione o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'edificio interessato, quali scale, androni, atrii, porticati e simili;

a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6. Il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, essendo sempre soggetto ad approvazione di un piano attuativo ogni intervento di ricostruzione di edifici per i quali non sia documentabile la sagoma planaltimetrica originaria;

B) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza

modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

C) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'edificio che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;

D) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo;

E) la ricostruzione degli edifici parzialmente diruti, ove ancora leggibili gli elementi tipologici, nell'osservanza delle disposizioni di cui alle precedenti lettere del presente articolo e previa approvazione di un piano attuativo.

F) l'inserimento di collegamenti verticali aggiuntivi a quelli di cui è prescritta la conservazione ai sensi delle precedenti lettere a4 e B, purché non alteranti l'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'edificio interessato e a condizione che siano nettamente distinti, per forma e materiali, dall'ambiente in cui si inseriscono, assimilandoli ad un elemento d'architettura d'interni o arredo fisso.

Articolo 39 - Prescrizioni comuni agli edifici di interesse culturale

1. Gli interventi ammissibili negli edifici di cui all'articolo 37 devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

a) alle coperture, essendo prescritta la conservazione o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'edificio interessato nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi), smensolature in legno, canali di gronda in rame;

b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, in legno o con altri materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte chiare analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento; non sono ammesse pareti esterne in mattoni, o in altri materiali, faccia a vista, salvo i casi in cui tali soluzioni siano dimostrabili come proprie e caratterizzanti l'edificio interessato nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;

d) alle porte, alle finestre e alle altre aperture, in pietra, o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presenti nello specifico edificio;

e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

2. Il rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 può essere richiesto anche nell'effettuazione degli interventi ammissibili negli edifici di cui all'articolo 38

3. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto,

formelle, targhe, e simili.

4. E' altresì prescritta in ogni caso:

- a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;*
- b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti interni, e simili, con lo stesso materiale.*

5. In ogni caso di effettuazione di interventi ammissibili può essere richiesta:

- a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;*
- b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.*

6. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;*
- b) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'edificio interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.*

7. E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo, provvedere al riordino e alla installazione di:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche dell'edificio interessato, preferibilmente nei cavedi o in analoghi spazi interni, e comunque integrando le canne fumarie nelle strutture murarie, e riproducendo le caratteristiche formali tradizionali dei comignoli;*
- b) antenne e parabole televisive, esclusivamente sulle coperture, e per realizzare sistemi centralizzati, nel rapporto di non più di uno per ogni edificio;*
- c) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostrine e i cavedi eventualmente esistenti;*
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;*
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e caratteristiche dell'edificio interessato, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;*
- f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta;*
- g) pannelli solari per la produzione di acqua calda e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in quantità strettamente sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio interessato e limitatamente agli edifici collocati all'interno del sistema insediativo di regolamento urbanistico, a condizione, qualora debbano essere collocati sulle coperture degli edifici, che detti pannelli non alterino i profili altimetrici e si mantengano in rapporto di complanarità con le falde interessate.*

8. La realizzazione di sistemi e impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISMA 10 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055 2389111 - FAX 055 2389112 - E-MAIL: info@costa-ingenieri.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. I pavimenti dei locali visibili o direttamente accessibili dagli spazi esterni pubblici o d'uso pubblico devono essere mantenuti o ripristinati in pietra caratteristica della tradizione locale o in cotto arrotato a mano.

10. In tutti gli edifici di interesse culturale sono ammissibili gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010 n.5, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche ammissibili, e in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, e cioè le finestre a piano di falda.
- b) sia assicurata, in presenza di coperture, o di strutture portanti delle stesse, alterate o collabenti, il loro ripristino con gli stessi materiali, ove i medesimi corrispondano a quelli originari, oppure con materiali tradizionali;
- c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media netta dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,30; e l'altezza media netta dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,10. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta.
- d) il rapporto aeroilluminante sia almeno pari ad 1/16.
- e) la superficie utile abitabile sia non inferiore a metri quadrati 16 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali, a metri quadrati 10 per le camere da letto singole.
- f) i sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

11. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 10, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

12. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi del precedente comma 10 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

13. Le finestre a piano di falda devono avere dimensioni non superiori a 2 metri quadrati ognuna, e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata. Nel rispetto delle caratteristiche dimensionali di cui sopra, le suddette finestre a piano di falda possono essere integrate, o interamente costituite, da pannelli solari per la produzione di acqua calda (collettori solari), a condizione che si mantengano in rapporto di planarità con la falda interessata e non presentino serbatoi di accumulo esterni.

14. In tutti gli edifici di interesse culturale è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

- a) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne, dovendo il relativo bordo distare dal filo di esse almeno metri 1,50;
- b) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- c) l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e

- materiali, assimilandola a un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
- d) l'altezza del soppalco dal pavimento sia di almeno metri 2,20;
- e) l'altezza media dei locali sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80, sia pari almeno a metri 2,40;
- f) l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero un'altezza pari o maggiore a metri 2,40.

15. In tutti gli edifici di interesse culturale sono ammissibili la manutenzione, il restauro, il ripristino dei piani interrati e seminterrati esistenti, nell'osservanza delle pertinenti disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici cui ineriscono. Le trasformazioni relative ai piani interrati e seminterrati esistenti possono essere volte a renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) le utilizzazioni comportanti la presenza continuativa di persone siano limitate alle seguenti:
- manifatture, limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
 - strutture associative;
 - strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco;
- c) l'altezza media dei locali direttamente adibibili alle suddette utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,40; l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,20;
- d) sia garantita, anche mediante impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta, l'aerazione dei locali con coefficienti di ricambio non inferiori a quelli prescritti dalle norme vigenti.

15bis) limitatamente ai sistemi insediativi e nel caso di tessuti urbani a schiera a fronte chiuso dove l'elemento di interesse culturale è palesemente individuato nelle regole morfologiche compositive del tessuto stesso e nella facciata principale prospiciente lo spazio pubblico, eventuali costruzioni secondarie presenti nelle aree tergal di pertinenza degli edifici aventi caratteristiche architettoniche e tipologiche manifestamente incongruenti rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'edificio che della sua crescita organica nel tempo, possono essere demolite e ricostruite a parità di volumetria o con volumetria in diminuzione, secondo criteri di maggiore coerenza compositiva e formale con l'edificio principale, anche con diversa collocazione nel resede.

Per gli stessi tessuti urbani e solamente nel caso di prospetti tergal non visibili da spazi pubblici è consentita la chiusura di esistenti logge con infissi realizzati con materiali nobili, in coerenza con i caratteri storicizzati delle costruzioni principali. L'aumento di SUL derivante dalla chiusura della loggia non deve essere superiore al 10% della SUL preesistente e comunque non superiore a mq. 15


Per gli interventi previsti nel presente articolo viene richiesta specifica ed idonea progettazione con valutazione e supporto storico-grafico da sottoporre all'esame della commissione comunale per il paesaggio.

16. Per gli edifici di interesse culturale e per gli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno indicati dalle tavole contrassegnate con d1) o d3) del presente regolamento urbanistico, è facoltà degli interessati segnalare all'Amministrazione Comunale eventuali errori di attribuzione della suddetta classe di interesse documentando adeguatamente l'incoerenza tra l'attribuzione medesima e i criteri

generali di classificazione indicati al paragrafo 2.2 della relazione di cui all'elaborato "A" del presente regolamento urbanistico. L'Amministrazione Comunale provvede alla valutazione tecnica della segnalazione assumendo come criteri di valutazione, oltre a quelli di cui al precedente capoverso, anche quelli che furono adottati per valutare l'accoglimento delle osservazioni in sede di approvazione del presente regolamento urbanistico e, qualora riscontri incoerenza tra l'attribuzione della classe e i criteri medesimi, apporta la variazione alla classificazione mediante deliberazione del consiglio comunale.

17. Per gli edifici di interesse culturale e gli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno è consentita la realizzazione di opere e installazione di manufatti non aventi rilevanza edilizia, come definiti dalla normativa urbanistica vigente nel territorio Regionale, purchè non in contrasto con le disposizioni degli art. 37,38 e 39 delle presenti norme.

Nell'Archivio della **Schedatura Del Patrimonio Edilizio Esistente** del Comune di Pontassieve allegato al RU vigente, l'edificio è censito alla Scheda B45 (vedi sotto) che riporta che l'edificio ha "Caratteristiche architettoniche e urbanistiche significative";

REGIONE TOSCANA		COMUNE DI PONTASSIEVE		CENSIMENTO BENI CULTURALI AMBIENTALI L.R. 59/80		N° B45	
LOCALITÀ		VIA/PIAZZA GIBERTI		N° CIV. 131,129,127,125,123,121,119,117.			
PONTASSIEVE		VIA/PIAZZA		N° CIV.			
ZONA DI P.R.G.		FOGLIO N° 100		PARTICELLA/E 122,123,124.			
A		CATASTALE N°		PARTICELLA/E			
OGGETTO		IMMOBILE SINGOLO <input type="checkbox"/>		EDIFICIO/I <input type="checkbox"/>		DESTINAZIONE D'USO <input type="checkbox"/>	
		INSIEME EDILIZIO <input checked="" type="checkbox"/>		" <input type="checkbox"/>		RESIDENZA/E <input checked="" type="checkbox"/>	
		AREE DI PERTINENZA SIGNIFICATIVE <input type="checkbox"/>		" <input type="checkbox"/>		ALTRA/E (specificare) <input type="checkbox"/>	
STRUTTURA E MATERIALI		Copertura Marsigliesi coppi e tegole		STATO DI CONSERVAZ.		Motivazione:	
		Gronda travetti in legno + cotto		<input type="checkbox"/> Pessimo			
		Murature esterne intonacate		<input type="checkbox"/> Cattivo			
		Finestre		<input checked="" type="checkbox"/> Medio			
		Altro		<input type="checkbox"/> Buono			
IMPIANTO ORIGINARIO		Con permanenza dei caratteri originali <input checked="" type="checkbox"/>		ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI SIGNIFICATIVI (specificare)			
		Con notevoli alterazioni dei caract. orig. <input type="checkbox"/>					
CLASSIFICAZIONE DI VALORE		Immobili d'interesse storico artistico L. 1089/39 <input type="checkbox"/>		Immobili con caratteri tipologici non rilevanti <input type="checkbox"/>			
		Immobili di speciale interesse parificati " <input type="checkbox"/>					
		Immobili con caratteri arch. e urban. significativi <input checked="" type="checkbox"/>		Immobili in contrasto con l'ambiente <input type="checkbox"/>			
DATAZIONE PRESUNTA		PRIMA DEL 1774 <input type="checkbox"/>		1774-1825 <input type="checkbox"/>		1825-1940 <input checked="" type="checkbox"/>	
				DOPO IL 1940 <input type="checkbox"/>			
ELEMENTI DI RIFERIMENTO I FOTOGRAFICI		ROTOLINO N° 10G		FOTOGRAMMI N° 23A			
							
DATA: 22 DIC. 1980		NOTE:		REDATTO DA: Emanuela Colivicchi <input type="checkbox"/>		CONTROLLATO DA: LUGIANO CALZA <input checked="" type="checkbox"/>	
				Carlo Bonanni <input checked="" type="checkbox"/>		RAIMONDO GRANIGNI <input checked="" type="checkbox"/>	
				Massimo Guidi <input checked="" type="checkbox"/>			

mentre nella "Analisi del patrimonio edilizio esistente" della Variante Generale al PRG del Maggio 1989, di cui alla scheda riportata di seguito, l'edificio è riportato al num. rif. 86, nella quale l'epoca di costruzione dell'edificio è determinata "Antecedente al 1820" e viene assegnata la Classe di Valore "C" ("Edifici di valore testimoniale") ;

COMUNE Località:			PONTASSIEVE Borgo di Pontassieve		DATI CATASTALI		DATI STORICO - MORFOLOGICI					STATO DI CON PROMISSIONE		USO ATTUALE		DATI SULLA CONSISTENZA E L'USO DELLE UNITA' IMMOBILI					PAG. 5	
N° di rifer.	Via o Piazza	N° CIVICO	numero foglio	numero particella	epoca di costruz.	tipologia	numero dei piani	elementi decorativi	vincoli normativi	degrado fisico-ig.	elementi non org.	p. terreno edificabile	prevalenza p. superiori	aree vuote pertinenze	unità im. residenz.	uso temporale	unità im. non resid.	destinaz. d'uso	uso temporale	CLASSE DI VALORE		
85	Ghiberti	109...113	100	106	a	b	4	/	d ₂	d ₂	bocce	c	a	/	5	a	2	c	a	(C)		
86	Ghiberti	117...123	100	122 121	a	b	4	/	d ₂	d ₂	bocce	c	a	/	5	a	2	c	a	(C)		
87	Ghiberti	125...127	100	123	b	a	3	/	d ₂	d	e	c	a	/	4	a	1	c	a	(C)		
88A	Ghiberti	129...131	100	124	a	e	a	4	/	d ₂	/	c	c	a	/	1	a	1	c	(D)		
88B	Ghiberti	133 : 135	100	124	a	e	a	3	/	d ₂	/	/	c	a	/	1	a	1	c	(D)		
89	Ghiberti	137	100	127	b	a	3	/	/	/	b	c	a	/	2	a	2	c	a	(D)		
90	Ghiberti	143	100	130	b	b	4	/	/	/	/	c	a	/	2	a	2	a	a	(D)		

L'edificio, nel **Piano Operativo adottato con Deliberazione del C.C. del Comune di Pontassieve n. 83 del 26/09/2024** (attualmente vigente assieme al RU di cui in precedenza), è identificato, rispetto alla Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente in Territorio Urbanizzato, nella **SCHEDA PO PON 092** che assegna la seguente CLASSE DI VALORE : 3;

Tale classe corrisponde ad una classificazione: **"Edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico"**

Nella tav. QP.3.5 del PO adottato, l'edificio è inserito nel Tessuto TS1 ("Tessuto Urbano Storico") ai sensi dell'art. 4.4.2 NTA; le norme ad esso applicabili sono

Articolo 4.4.2. Tessuti storici urbani TS1

1. Definizione

1. Sono i tessuti urbani compatti di più antica formazione, solitamente medievale, che costituiscono i nuclei originari dei centri abitati e che occupano posizioni dominanti nel paesaggio. Conformati dalla morfologia del terreno, presentano edifici a fronte lineare continuo lungo strada, solitamente su due o tre piani fuori terra e talora con aree pertinenziali retrostanti (corti, orti, giardini). Sono caratterizzati dalla continuità e dalla prevalenza delle parti edificate, oltre che dalla relazione diretta e sistematica tra edifici e spazi aperti di relazione, pubblici o semipubblici pubblici (strade, piazze, slarghi, ecc.). Nella struttura insediativa costituiscono componenti patrimoniali di particolare significato identitario.
2. Hanno prevalente funzione residenziale, con presenza di funzioni terziarie di servizio al piano terra degli edifici e frequente presenza di edifici specialistici.
3. Accanto ai prevalenti edifici di impianto storico, vi ricadono edifici e spazi aperti di impianto recente, che rappresentano episodi di discontinuità nella morfologia del tessuto.
4. Sono individuati dagli elaborati grafici del POI con la sigla "TS1" e sono classificati come zona "A" ai sensi del DM n. 1444/1968.

2. Qualità morfologica

1. Devono essere tutelati i caratteri che identificano la struttura urbana, con particolare riguardo per gli isolati chiusi o semichiusi, per il rapporto diretto tra edifici e strada, per il mantenimento degli spazi aperti pertinenziali, solitamente retrostanti gli edifici (corti, orti, giardini), per la permanenza di piazze, slarghi e spazi pubblici pavimentati. Nella cortina edilizia devono essere conservati i varchi funzionali e visuali che consentono la percezione delle componenti patrimoniali di valore naturalistico, paesaggistico e storico-culturale (fiumi, colline, monumenti, ecc.), nonché l'accesso agli spazi pubblici e la loro fruibilità.
2. Al loro interno si devono:
 - a. favorire:

Stefano Costa - Ingegnere

- la qualificazione morfologica e funzionale dei luoghi centrali;
- la priorità della fruizione pedonale e ciclabile, anche con l'istituzione di zone a traffico limitato sull'esempio dei woonerf olandesi;
- l'integrazione della residenza con funzioni terziarie e di servizio.

a. evitare:

- l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali.

2.3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. $IC \leq 50\%$

b. $RIE\ 2 > RIE\ 1$

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

2.4. Gli interventi pertinenziali sono prioritariamente finalizzati al riordino e alla riqualificazione degli spazi aperti che costituiscono area di pertinenza degli edifici, anche attraverso la sostituzione dei manufatti impropri esistenti. I suddetti interventi sono consentiti entro la soglia massima di:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:

- $SE \leq 10\%$ SE edificio di riferimento
- $H \leq 2,40\ m$

b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:

- $SE \leq 10\ m^2$
- $H \leq 2,40\ m$

c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:

- $SE =$ fino al raggiungimento di $10\ m^2$ di SE complessiva di ciascun manufatto;
- $H \leq 2,40\ m$

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio, né i fronti visibili dagli spazi pubblici. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

5. Non sono consentite le addizioni volumetriche.

6. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti interventi di:

- a. ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR2);
- b. interventi pertinenziali;
- c. addizioni volumetriche;
- d. sostituzione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

7. I parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione non sono richiesti, stante la fruizione prevalentemente pedonale dei tessuti storici.

3. Qualità funzionale

1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TS1 non sono ammesse le seguenti funzioni:

- a. industria - artigianato (I1), con l'eccezione dell'artigianato artistico e di servizio (I2);
- b. commercio all'ingrosso e depositi (CI);
- c. commercio al dettaglio in medie strutture di vendita (CD2);
- d. distribuzione carburanti (CD5);
- e. agricole (A1) e connesse (A2).

2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso

in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.

3. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.
4. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire l'insediamento e la permanenza nei tessuti storici degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi, nonché la creazione di centri commerciali naturali.

Inoltre, ai sensi della Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente in Territorio Urbanizzato, (SCHEDA PO PON 092) all'edificio è applicabile anche l'art. 1.2.4 della NTA stesse, che si riporta di seguito:

Articolo 1.2.4. Edifici storici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 3

1. Definizione

1. Sono edifici, con le relative pertinenze, di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico. Concorrono alla formazione degli assetti insediativi e paesaggistici consolidati.

2. Interventi sugli edifici

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni del presente articolo e in coerenza con i caratteri tipologici, architettonici e formali significativi dell'immobile, oltre che dei rapporti gerarchici tra edificio principale, pertinenze, intorno urbano e territoriale, vi sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia conservativa RC1, RC2;
- d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1;
- e. all'interno delle aree disciplinate dalle Schede norma di cui alla Parte Quarta:
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2;
 - demolizione, con eventuale recupero totale o parziale della SE.

2. Ove le altezze interne lo consentano, vi è ammessa la realizzazione di soppalchi, ancorché comportanti incremento di superficie accessoria (SA).

3. La realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, è consentita alle seguenti condizioni:

- a. non interessino i morfotipi TS1 e TS2;
- b. non interessino fronti prospicienti spazi pubblici;
- c. siano concepiti nel rispetto delle simmetrie di facciata.

4. Fermo restando quanto disposto al successivo punto 3 del presente articolo, la realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'articolo 1.1.4, se non diversamente specificato in relazione ai diversi morfotipi urbani o ambiti rurali, è consentita purché tali interventi siano realizzati esclusivamente sul retro degli edifici, e comunque in aree che non si affacciano direttamente su strade o spazi pubblici, ovvero in interrato o seminterrato ai sensi del successivo punto 2.8 del presente articolo;

5. Fermo restando quanto disposto al successivo punto 3 del presente articolo, la realizzazione di addizioni volumetriche di cui all'articolo 1.1.4, se non diversamente specificato in relazione ai diversi morfotipi urbani o ambiti rurali, è consentita alle seguenti condizioni:

- a. morfotipi ST1 e ST2: non sono consentite addizioni volumetriche;
- b. altri morfotipi urbani: sono consentite addizioni volumetriche che non prospettino su spazi pubblici;

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISMA 10 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055 2389111 - FAX 055 2389112 - E-MAIL: info@astegiudiziaria.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- c. ambiti rurali: sono consentite addizioni volumetriche coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto paesaggistico.
6. E altresì consentita la chiusura di logge e porticati attraverso vetrate, apribili o meno, a condizione che l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali dell'edificio e che, in presenza di più unità immobiliari, sia coordinato e armonico per garantire le simmetrie dei fronti esterni.
7. E consentito il frazionamento in più unità immobiliari a condizione che non comporti l'introduzione di elementi incongrui la dove l'edificio è caratterizzato da unitarietà architettonica e funzionale.
8. E ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali sotto forma di cantine e/o locali tecnici interrati o seminterrati, che, ove accessibili dall'esterno dell'involucro edilizio, dovranno essere raggiungibili attraverso scale di minimo ingombro realizzate in aderenza alla costruzione interrata o seminterrata, essendo vietata la realizzazione di qualsiasi rampa.
9. Previo parere favorevole della ASL, e ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per le altezze, i rapporti illuminanti, la ventilazione naturale, la superficie minima dei vani ove il rispetto di tali norme non risulti possibile o comporti interventi in contrasto con i caratteri storicizzati dell'immobile.
3. Interventi sulle aree di pertinenza
1. Gli interventi nelle aree di pertinenza devono essere coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento, urbano o rurale, e devono salvaguardare eventuali sistemazioni e componenti di arredo di rilevanza storica o testimoniale.
4. Progetti edilizi
1. I progetti edilizi sono predisposti a partire da un'adeguata documentazione che illustri i caratteri tipologici, architettonici, formali e strutturali dell'edificio e delle relative pertinenze, proponendo soluzioni coerenti e compatibili.

4.3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio di cui la unità oggetto di stima fa parte, è costituito da quattro piani fuori terra ed ha forma regolare; L'edificio fa parte di una cortina di edifici lungo la via Ghiberti, nel centro storico di Pontassieve; nel suo complesso l'edificio (inteso come particella catastale 122) è costituito da n. 6 unità immobiliari ad uso civile abitazione (piano 1, 2 e 3) e nr. 2 unità ad uso commerciale (Cat. C1) poste al piano terra con affaccio sulla strada; Il palazzo non è dotato di ascensore.

4.4 PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni tutte quelle di rito dettate dall'art. 1117 C.C., come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".

4.5 MILLESIMI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dai riscontri effettuati e dalle dichiarazioni degli attuali occupanti, non risulta attualmente formato alcun tipo di condominio per la ripartizione delle spese sulle parti a comune, e pertanto non è possibile indicare un importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate e l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4.6 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E FINITURE DELL'EDIFICIO

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura portante, con solai interpiano in genere in legno con travi e travetti completati da impalcato in piastrelle di laterizio, oppure in ferro e laterizio con caldana di completamento; la copertura a capanna ha struttura in travi e travetti di legno con sovrapposto scempiato in laterizio e manto in elementi di laterizio, in mediocre stato di conservazione. Dalle immagini aeree e dalle ispezioni sul piano sottotetto non sembra che le falde di copertura siano state oggetto di opere recenti di manutenzione ordinaria o straordinaria; non è stato possibile eseguire accertamenti all'estradosso della copertura soprastante l'unità oggetto di stima; le condizioni della gronda esterna sono discrete anche se essa necessiterebbe di opere di manutenzione;

La porzione della facciata interessata dall'appartamento oggetto di stima è caratterizzata da una muratura intonacata con finitura, con presenza di lesioni sull'intonaco sia sul fronte, che sul retro che sul lato SudOvest;

4.7 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

Sia la facciata principale prospiciente la Via Ghiberti sia le altre facciate (laterale destra e tergale) si presentano in mediocre stato di manutenzione con presenza di alcune fessurazioni dell'intonaco, distacchi parziali e necessità di manutenzione;

4.8 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare residenziale oggetto di procedura esecutiva, accessibile direttamente dal portone di accesso nc. 121 posto al piano terreno e dalle susseguenti scale condominiali, è posta al piano 3° (quarto fuori terra) e composta da nr. 3 vani compreso la cucina, oltre ingresso, w.c. , ripostiglio e terrazza ; l'accesso avviene dalla scala a comune;

L'appartamento, in mediocre stato di manutenzione, presenta pareti interne con finitura intonacata e vetusta tinteggiatura bianca. I pavimenti sono genericamente in piastrelle di graniglia, ad esclusione del servizio igienico, che presenta pavimenti e rivestimenti in mattonelle monocottura; la camera lato strada presenta un pavimento in laminato appoggiato, mentre la terrazza tergale ha pavimento in mattonelle di gres rosso 7,5x15; Il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza wc e piccola doccia, ed è dotato di una piccola finestra verso la terrazza;

I soffitti sono costituiti da vetusti cannicciati o tavellonati, tinteggiati chiari, escluso il ripostiglio che presenta a soffitto la copertura lignea dell'edificio;

Le porte interne sono in legno massello o tamburato, verniciate di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio bronzato con vetro singolo, ed esternamente presentano persiane in legno verniciato verde; il portone dell'ingresso dal vano scale è in legno massello a una anta, in buono stato di conservazione;

4.9 IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, in parte sottotraccia e in parte a vista con vetusti fili a doppio isolamento fissati alla parete con piccoli ganci in plastica e ferro; Non è stato fornito il certificato di conformità

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete elettrica e dotata di contratto di fornitura con la soc. ENEL ENERGIA (contratto num. cliente 101507481, POD IT001E42049241) ;

4.10 IMPIANTO TERMO-IDRAULICO - PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, funzionante con caldaia a tiraggio forzato posta nell'ingresso ed alimentata a Gas di rete; L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete gas pubblica e dotata di contratto di fornitura con la soc. ENI PLENITUDE (num. cliente 170009767808 codice PDR 00594202073294) e i contatori sono posizionati nel vano scale a comune;

L'impianto termico è dotato di cronotermostato giornaliero e di radiatori in metallo, con tubazioni sottotraccia; La caldaia è di marca Beretta mod. Minute J24 CSI da 24 kW (matr. E8NG0350640) con produzione di acqua calda sanitaria; La caldaia risulta installata in data 06/05/2011 ed in tale occasione è stato rilasciato il Certificato di Conformità dall'installatore M.B. snc di Molin del Piano (FI);

E' stato fornito un libretto di impianto da cui si evince che l'ultima revisione della caldaia, alla data del sopralluogo, era stata eseguita nel Marzo 2024; la caldaia risulta mantenuta con regolarità dalla ditta Innocenti e Battistoni snc di Rufina (FI), come risulta dalla lista delle manutenzioni contenuta nel libretto di impianto; l'impianto, come si evince dal Rapporto di Controllo della Efficienza Energetica del 05/03/24, è accatastato presso il SIERT della R.T. al num. 0001430408;

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete idrica pubblica ma non è dotata di proprio contratto di fornitura, in quanto che il contatore è comune a tutte le unità immobiliari del palazzo; la soc. fornitrice è PUBLIACQUA spa (cod. cliente 1001711764 a nome "Condominio Via Ghiberti 121 c/o *** OMISSIS ***", matricola contatore 202200016059); la ripartizione del costo sulle singole unità immobiliari viene eseguita da uno dei condomini senza una precisa tabella millesimale;

Non risultano installate unità di climatizzazione estiva ;

4.11 SUPERFICIE CALPESTABILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A seguito di operazioni di rilievo metrico eseguite durante il sopralluogo del 26/02/2025, è possibile stimare le superfici calpestabili (superfici di pavimento con H netta maggiore di mt. 1.80) secondo il seguente schema:

SUPERFICIE CALPESTABILE	MQ
CUCINA	14.62
WC	2.67
CAMERA TERGALE	15.38
CAMERA FRONTALE	11.57
INGRESSO	2.22
RIPOSTIGLIO	2.67
TOTALE NETTA	49.13

4.12 PERTINENZE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità non è dotata di pertinenze dirette; E' presente una piccola terrazza sul fronte tergalet dell'edificio, avente superficie di mq. 1.42;

4.13 ESISTENZA DI VINCOLI DI TUTELA EX D.LGS. 42/2004

L'edificio di cui trattasi non è gravato da vincolo di tutela architettonica di cui all'art. 136 del D.LGS. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

L'area in cui i beni in oggetto si trovano risulta invece vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett. c) del D.LGS. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" .

QUESITO N.5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene oggetto di esecuzione (appartamento di civile abitazione al piano terzo), ad oggi risulta occupato da persone che hanno fornito un contratto di locazione datato 29/12/2010 rinnovabile tacitamente ogni 4 anni, e firmato dall'usufruttuario *** OMISSIS *** e come parte conduttrice dalla sig.ra *** OMISSIS *** , attuale occupante;

Il contratto non ha timbro e data di registrazione, nè è stata fornita una ricevuta di registrazione presso l'ADE; E' stato pertanto effettuata una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, richiedendo la ricerca della eventuale registrazione di tale contratto e di ogni contratto avente per oggetto il bene in questione, tramite richiesta via PEC inviata in data 19/03/2025 e registrata al protocollo 69079 in pari data;

L'Agenzia ha risposto con nota prot. 88137 del 08/04/2025 che non risultano presso gli archivi dell'Agenzia contratti fra le parti sopracitate; pertanto, non essendo il documento prodotto dagli occupanti un titolo valido per l'occupazione, l'unità è da ritenersi LIBERA ai fini della esecuzione e della relativa stima dei beni.

L'unità è comunque attualmente occupata dai beni della attuale occupante *** OMISSIS ***

QUESITO N.6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dai riscontri effettuati e dalle dichiarazioni degli attuali occupanti, non risulta attualmente formato alcun tipo di condominio per la ripartizione delle spese sulle parti a comune, e pertanto non è possibile indicare un importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate e l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

QUESITO N.7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**7.1 CREDITORI ISCRITTI**

Risultano iscritti i seguenti creditori procedenti:

- *** OMISSIS *** con sede in *** OMISSIS *** , (cod. fisc. *** OMISSIS ***), creditore procedente legalmente rappresentato da Prof. Avv. *** OMISSIS *** di Firenze;

7.2 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze e dalla documentazione in atti, alla data del 09/05/2025 sono risultate, nel ventennio anteriore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile F°100 Part.122 sub.7, non opponibili all'acquirente, relative all' immobile oggetto di stima:

1. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare *** OMISSIS *** Registro Generale *** OMISSIS ***

Pubblico ufficiale *** OMISSIS *** Repertorio 43124/12324 del 12/04/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare *** OMISSIS *** Registro Generale *** OMISSIS ***

Pubblico ufficiale *** OMISSIS *** Repertorio 43125/12325 del 12/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

3. TRASCRIZIONE del 21/06/2011 - Registro Particolare *** OMISSIS *** Registro Generale *** OMISSIS ***

Pubblico ufficiale *** OMISSIS *** Repertorio 117/2011 del 10/06/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. *** OMISSIS *** (**CANCELLAZIONE**)

4. ISCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare *** OMISSIS *** Registro Generale *** OMISSIS ***

Pubblico ufficiale *** OMISSIS *** Repertorio 4864 del 03/08/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da *** OMISSIS ***

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. *** OMISSIS *** (**RESTRIZIONE DI BENI**)

2 - Annotazione n. *** OMISSIS *** (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2022 - Registro Particolare *** OMISSIS *** Registro Generale *** OMISSIS ***

Pubblico ufficiale *** OMISSIS *** Repertorio 1861/2022 del 25/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da *** OMISSIS ***

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2024 - Registro Particolare *** OMISSIS *** Registro Generale *** OMISSIS *** - Pubblico ufficiale *** OMISSIS *** Repertorio 9950 del 01/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - *** OMISSIS ***

QUESITO N.8 – SPESE FISSE DI GESTIONE

8.1 SPESE FISSE DI GESTIONE

Dai riscontri effettuati e dalle dichiarazioni degli attuali occupanti, non risulta attualmente formato alcun tipo di condominio per la ripartizione delle spese sulle parti a comune, e pertanto non è possibile indicare un importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate e l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono noti procedimenti giudiziari sul bene in oggetto;

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISSIMI, 10 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055/2389411 - FAX 055/2389412 - EMAIL: info@scosta.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.9 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Greve e del sopralluogo presso i beni oggetto della procedura per rilievi metrici e fotografici, è stato possibile riscontrare quanto segue:

9.1 TITOLI ABILITATIVI

Dalle indagini del quadro conoscitivo del P.R.G. e dei successivi piani urbanistici comunali, risulta che l'edificio è stato realizzato prima degli anni 1820-1822, ovvero ben prima del 01/09/1967;

Si riportano le pratiche edilizie successive, reperite dalla consultazione degli archivi edilizi presso il competente ufficio tecnico comunale:

- **Pratica di sanatoria edilizia straordinaria (condono edilizio)** prot. n.5086 del 22/03/1986, presentata per "modifiche alle aperture esterne" e costituita da n.1 mod. 47/85R e da 1 mod. 47/85C, a seguito della quale il Sindaco del Comune di Pontassieve ha rilasciato la Concessione in Sanatoria n.529 del 16/09/1991;

9.2 REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato e lo stato desumibile dagli elaborati allegati agli atti abilitativi sopra elencati, l'ultimo dei quali è il Condono Edilizio del 1986, è stato possibile riscontrare alcune difformità non classificabili quali piccole differenze rientranti nelle tolleranze edilizie vigenti, per cui è possibile specificare che:

1. il servizio igienico è stato ampliato sia verso la terrazza che verso la camera, con demolizione di muratura portante e ricostruzione di muratura sia portante che non portante; la superficie del w.c. è passata da circa mq. 1.26 a circa mq. 2.67 mentre quella della camera è diminuita da 16.26 mq a 15.38 mq; l'aumento della superficie utile verso l'esterno è pari a circa 0.50 mq;
2. per permettere l'ampliamento del w.c. verso la terrazza, la portafinestra della camera è stata conseguentemente spostata di circa 0.55 mt lungo la facciata verso NordEst;
3. la muratura lato NordEst del locale cucina (muratura di confine con altra unità immobiliare), sembra variata con la realizzazione di una "risega" centrale, mentre la muratura opposta, sul lato esterno, risulta ringrossata per metà della sua lunghezza;
4. l'apertura di passaggio fra ingresso e cucina risulta diminuita di circa 75 cm;
5. il ripostiglio sembra ampliato sopra al vano scale a comune con la creazione di una serie di "gradoni" che comportano aumento di superficie utile di circa 1.88 mq;

Le opere sopra menzionate si possono identificare come opere di ristrutturazione edilizia in quanto comportano anche modifiche esterne e aumento della volumetria;

Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontassieve, e analizzando le norme vigenti sulla zona e sull'edificio in questione, si ricava che:

- a) Le modifiche di cui ai punti 3, 4 e 5 possono essere sanate con la presentazione di una istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 con pagamento di oneri per ampliamento di SUL all'interno della sagoma;
- b) Considerato che la planimetria catastale del 16/4/1986, contenuta come grafico esplicativo anche nel Condono Edilizio del 1986 rilasciato nel 1991, presenta la disposizione degli ambienti nella parte tergale con un piccolo bagno tutto sul balcone e con la portafinestra in posizione diversa da quella attuale, di deve necessariamente stabilire che le modifiche per

Stefano Costa - Ingegnere

realizzare la situazione di fatto sono state eseguite dopo la presentazione della planimetria catastale ultima in atti, ovvero dopo il 16/4/86; Pertanto le modifiche di cui ai punti 1 e 2 non risultano sanabili, in quanto modifiche esterne e di ampliamento eseguite nel Centro Storico dell'abitato di Pontassieve su edificio di interesse culturale, non permesse dal RU tuttora vigente ai sensi dell'art.37 dello stesso, e in zona soggetto a Vincolo Peasaggistico ai sensi del D.LGS. 42/04 art. 142; inoltre le modifiche strutturali (demolizione parziale di parete portante) sono state eseguite, per quanto potuto appurare sul posto, senza la realizzazione di una cerchiatura metallica di rinforzo come previsto dalle norme tecniche del D.M. 24/01/1986;

Per procedere all'istanza di cui alla precedente lett. a) si sono stimati i sotto elencati costi tra prestazioni professionali di professionisti, sanzioni e diritti di segreteria delle amministrazioni;

E' da precisare che le modalità e costi di regolarizzazione sono da considerarsi:

- i. puramente indicativi e previsionali dal momento che solo con l'istruttoria dell'ufficio comunale effettuata sulla reale pratica edilizia derivante da puntuale verifica dello stato dell'immobile, possono realmente essere determinati i termini di ammissione delle istanze e dei relativi adempimenti, oneri e pagamenti e che non è stato possibile verificare la reale situazione igienico sanitaria in merito a scarichi e adduzioni oltre quanto desumibile da una ricognizione a vista, non essendo il C.T.U. nell'ambito del proprio incarico autorizzato ad eseguire accessi saggi e prove con conseguente alterazioni dello stato dei luoghi;
- ii. soggetti a possibili variazioni ovvero modificazioni in quanto le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale;
- iii. riferite ai soli beni oggetto di stimata esecuzione e salvo se altri successivamente individuati;
- iv. inerenti le ipotesi prese a riferimento dal CTU, che, anche se sommariamente condivise con l'ufficio tecnico comunale, devono trovare conferma definitiva;

Spese professionali e ripristini necessarie alla sanatoria di cui alla lett. a) :

- Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare, Presentazione all'ufficio Edilizia del Comune di Pontassieve di Istanza di Sanatoria ex-art.209 L.R. 65/2014 completa di modulistica, grafici attuale, precedente e sovrapposto, relazione tecnica ecc. Importo lordo stimato incluso Cassa e Iva = Euro 1.500,00 ;
- Diritti di segreteria Comune di Pontassieve : 300 €;
- Sanzione art. 209 c.5 : € 1.000,00 (minimo);
- Importo opere di adeguamento dell'ampliamento del ripostiglio (mq. 1.88) con posa di travi metalliche di sostegno dei gradoni incluso IVA 10%: € 1.500,00

Le spese per l'istanza sopraesposta possono pertanto essere stimate in € 4.300,00 lordi;

Spese professionali e ripristini necessarie alle opere di ripristino di cui alla lett. b) :

- Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare, Presentazione all'ufficio Edilizia del Comune di Pontassieve di SCIA per ripristino situazione preesistente, completa di modulistica, grafici attuale, precedente e sovrapposto, relazione tecnica ecc. , inclusa Direzione Lavori; Importo lordo stimato incluso Cassa e Iva = Euro 2.000,00 ;
- Diritti di segreteria Comune di Pontassieve : 300 €;

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISMA 10 - 50139 FIRENZE - TEL. 055 2389111 - FAX 055 2389112 - E-MAIL: stefano@carismafirenze.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Importo opere di ripristino e adeguamento (vedi computo metrico allegato) per ripristinare la situazione edilizia e strutturale preesistente al 1986 e adeguare la situazione igienica con la realizzazione di un antibagno, incluso IVA 10%: € 14.426,05 + 10% = 15.869,00 €

Le spese per i ripristini di cui sopra possono pertanto essere stimate in € 18.169,00 lordi;

Prestazioni professionali complementari per entrambe le procedure :

- Presentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Firenze di pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti. Importo Lordo stimato incluso Cassa e Iva Euro 350,00 ;
- Presentazione al Settore Sismica della R.T. di sanatoria con opere di adeguamento per opere strutturali (ampliamento del ripostiglio, ripristino della situazione preesistente per w.c. e portafinestra della camera) ai sensi dell'art. 182 L.R. 65/2014 con opere di adeguamento, incluso Direzione Lavori: Importo lordo stimato incluso Cassa e Iva Euro 2.000,00 incluso diritti di istruttoria e bolli;

Le spese professionali complementari pertanto essere stimate in € 2.350,00 lordi;

Il totale delle spese professionali ed esecutive necessarie per la sanatoria e la rimessa in pristino parziale sono pertanto valutabili in € 2.350 + € 18.169 + € 4.300 = 24.819,00 €

QUESITO N.10 - VALUTAZIONE DEI BENI

10.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Preventivamente alla valutazione dei beni si è proceduto al calcolo delle “superfici commerciali” sviluppate secondo quanto prescritto nel D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 con riferimento alla superficie lorda degli immobili come ivi specificata e redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari. Allo scopo è stato assegnato, ove necessario, un coefficiente di omogeneizzazione per rendere comparabili fra loro le superfici accessorie e pertinenziali e quelle primarie. In tal modo è possibile applicare alle superfici virtuali totali il prezzo unitario stimato.

Si riportano le superfici, facendo riferimento alle planimetrie allegate alla presente relazione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda (mq)	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	59.14	100%	59.14
Pertinenze dirette (TERRAZZA)	1.50	30%	0.45
Superficie commerciale			mq 59.59

10.2 VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

10.2.1 PRIME CONSIDERAZIONI

Riferite le caratteristiche generali e particolari degli immobili, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità. A detto valore si giunge attraverso la

Stefano Costa - Ingegnere

comparazione dei prezzi attualmente correnti nella zona, mediante indagini presso agenzie immobiliari di zona, per immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto, tenendo presente, attraverso l'applicazione di coefficienti, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la localizzazione, la disponibilità dei beni e ovviamente la loro consistenza. Viene inoltre svolta un'analisi comparativa con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e il sito Borsino Immobiliare.it, consultando anche il servizio valutazione del sito Immobiliare.it. Saranno esaminati altresì, se disponibili, recenti atti di compravendita di immobili simili, ubicati nella stessa zona catastale. Trattandosi di vendita con incanto, si ritiene opportuno poi applicare sul valore finale di mercato del bene un coefficiente di abbattimento del 10%

10.2.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI OMI

Di seguito l'elenco dei coefficienti correttivi delle principali caratteristiche dell'immobile:

COEFFICIENTI APPLICATI	Coeff.
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano Terzo	0,85
FINITURA - Parzialmente da ristrutturare	0.90
LUMINOSITÀ - Finestre medie, piano alto, esposizione prevalente Nord-Sud	1,00
VISTA PREVALENTE : mista su centro urbano	1,00
VETUSTÀ - Età oltre i 40 anni, condizioni normali per la vetustà	1.00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – Impianto di riscaldamento presente e certificato	1.05
Coefficiente globale	0.85

10.2.3 INDAGINI DI MERCATO

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il secondo semestre 2024 (vedi allegato) riportano i seguenti intervalli (€/mq di superficie commerciale):

- per abitazioni economiche in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra €/mq 1.100,00 e €/mq 1.650,00

Si riportano anche le più recenti quotazioni (2024) pubblicate nel sito www.borsinoimmobiliare.it (€/mq di superficie commerciale):

- per abitazioni in stabili di 1° fascia (qualità superiore alla media di zona), tre valori (minimo, medio e massimo), ossia €/mq 1.657,00, €/mq 1.941,00, €/mq 2.225,00
- per abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media di zona), tre valori (minimo, medio e massimo), ossia €/mq 1.410,00, €/mq 1.655,00, €/mq 1.899,00
- per abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), tre valori (minimo, medio e massimo), ossia €/mq 1.186,00, €/mq 1.423,00, €/mq 1.659,00

Data la qualità e le condizioni dell'immobile in oggetto, si ritiene che il più probabile valore del medesimo debba collocarsi fra quelli delle abitazioni di 2° fascia, tenendo opportunamente conto delle condizioni e delle caratteristiche degli immobili suddetti.

Rispetto ai valori OMI, i valori di cui al Borsino Immobiliare risultano più recenti, nonché più articolati nella qualità (distinti in fasce), differenziandosi altresì in valori minimi, medi e massimi per ciascuna fascia come sopra individuata.

Considerato che detti valori sono riferiti ad immobili in condizioni Normali, si deve applicare ai prezzi unitari la diminuzione data dal coefficiente correttivo pari a 0.85;

A parere dello stimatore, considerate le condizioni della zona, dello stabile (con condizioni medie rispetto alla zona di collocazione), si può assumere come prezzo applicabile il prezzo

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISMA 10 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055 2389111 - FAX 055 2389112 - E-MAIL: info@stefanocosta.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

massimo OMI per le abitazioni economiche , corrispondente al prezzo medio del Borsino per stabili di fascia media, ovvero €/mq 1650,00 ;

Applicando il coefficiente correttivo pari a 0.85 si ottiene il prezzo medio tabellare, parametrizzato alle condizioni effettive, pari a

$$\text{€/mq } 1650,00 \times 0.85 = \text{€/mq } 1402,50 \text{ approssimato a } 1.403,00 \text{ €/mq}$$

Dalle ricerche effettuate sono inoltre emersi recenti atti di compravendita di appartamenti, che si ritengono di particolare interesse poiché ubicati nella medesima zona e con caratteristiche almeno comparabili all'unità immobiliare trattata, e ad essa similari anche per consistenza. Più precisamente sono stati reperiti n.10 atti di compravendita recenti (dal Dicembre 2023 al Marzo 2025) a testimonianza anche di una buona appetibilità degli immobili della zona al mercato immobiliare; dei dieci atti reperiti, i seguenti sono sembrati indicativi per avere un raffronto di prezzo all'immobile da stimare:

- Atto Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 5008 del 11.10.2024, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. al R.P. 28825. Trattasi della vendita di un appartamento al piano secondo e ultimo (senza ascensore) posto in Via Palagi n.86 (a circa 270 mt di distanza da Via Ghiberti 121), composto da tinello, cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e due piccoli balconi, con consistenza catastale di 3.5 vani, Cat. A3 Classe 2° e superficie catastale (assimilabile alla superficie commerciale) pari a mq 50, venduto al prezzo di € 65.000,00; l'immobile presenta impianto di riscaldamento con stufa ed ha una bassa qualità energetica (classe G); risulta edificato nell'anno 1960 circa, ed è stato oggetto solamente di una pratica per sanatoria edilizia nel 2024, per cui si può presumere che non sia stato oggetto di ristrutturazioni importanti; le condizioni sono quindi abbastanza simili all'appartamento oggetto di stima; il valore unitario, già comprensivo di tutte le caratteristiche reali del bene, è di circa €/mq 1.300,00.
- Atto Notaio Martina Salvini, Rep. 4824 del 21.03.2024, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. al R.P. 9020. Trattasi della vendita di un appartamento al piano secondo e ultimo (senza ascensore) posto in Via Ghiberti n.80 (a circa 100 mt di distanza da Via Ghiberti 121), composto da n.4 vani oltre accessori, con consistenza catastale di 6 vani, Cat. A3 Classe 3° e superficie catastale (assimilabile alla superficie commerciale) senza aree scoperte pari a mq 104, venduto al prezzo di € 120.000,00; dalla APE allegata all'atto, l'immobile non presenta impianto di riscaldamento; risulta edificato attorno al 1900, ed è stato oggetto solamente di una pratica per sanatoria edilizia nel 2023, per cui si può presumere che non sia stato oggetto di ristrutturazioni importanti; le condizioni sembrano quindi leggermente peggiori rispetto all'appartamento oggetto di stima; il valore unitario, già comprensivo di tutte le caratteristiche reali del bene, è di circa €/mq 1.154,00.
- Atto Notaio Beatrice Ceccherini, Rep. 13065 del 30.10.2024, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. al R.P. 30842. Trattasi della vendita di un appartamento al piano terzo e ultimo (in realtà piano secondo, terzo fuori terra, senza ascensore) posto in Via Ghiberti n.36 (a circa 180 mt di distanza da Via Ghiberti 121), composto da n.3 vani oltre grande soppalco e accessori, con consistenza catastale di 4.5 vani, Cat. A3 Classe 3° e superficie catastale (assimilabile alla superficie commerciale) pari a mq 78, venduto al prezzo di € 134.000,00; dalla APE allegata all'atto, l'immobile presenta impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed è classificato in classe G; risulta edificato ben prima del 1967 (giudicando dall'aspetto dell'edificio dalla strada), ed è stato oggetto di due pratiche di ristrutturazione: una, di breve durata, del 2002, e una per opere anche strutturali, del 2003, per cui si può presumere che sia stato oggetto di ristrutturazione; le condizioni sembrano quindi migliori dell'appartamento oggetto di stima; il valore unitario, già comprensivo di tutte le caratteristiche reali del bene, è di circa €/mq 1.718,00.

Stefano Costa - Ingegnere

VIA G. CARISSIMI, 10 - 50139 FIRENZE (FI) - TEL. 055/2399999 - FAX 055/2399998 - E-MAIL: info@astegiudiziaria.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dei valori di cui sopra, quello più simile per condizioni e metratura, sembra essere l'atto Bigozzi dell'Ottobre 2024, con un valore unitario di €/mq 1.300,00;

Per l'atto Salvini si deve considerare di aggiungere un 10% circa al valore unitario per simulare la presenza dell'impianto termico nell'appartamento da stimare; pertanto il corrispondente valore si aggira attorno a €/mq $1154 + 10\% = 1270$ €/mq circa;

Per l'atto Ceccherini bisogna considerare una probabile condizione ristrutturata, e quindi decurtare una alliquota di circa il 15% : €/mq $1718 - 15\% = 1460$ €/mq ;

La media degli atti consultati , pertanto, fornisce il seguente valore di riferimento medio reale:

$$(1300 + 1460 + 1270) / 3 = 1.343,33 \text{ approssimato a } 1.345,00 \text{ €/mq}$$

In conclusione, considerato quanto sopra, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare in oggetto possa determinarsi nella media fra il valore unitario tabellare parametrizzato e il valore di riferimento medio reale sopra determinati:

$$\text{€/mq } (1.403,00 + 1.345,00) / 2 = \text{€/mq } 1.374,00$$

Trattandosi di vendita con incanto, si ritiene opportuno poi applicare sul bene un coefficiente di abbattimento del 10% sul valore di mercato complessivo.

10.2.4 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Valore dell'unità immobiliare libera, per l'intero della piena proprietà :

Valore unitario medio x superficie commerciale

$$\text{€ } 1.374,00 \times \text{mq } 59,59 = \text{€ } 81.876,66 \text{ approssimato a } 81.877,00$$

QUESITO N.11 - PREZZO A BASE D'ASTA

11.1 DETRAZIONI (come specificate al punto 9.2)

PER SPESE COMPLESSIVE DI ADEGUAMENTO E SANATORIA : -€ 24.819,00

VALORE AL NETTO DELLE SPESE : $81.877,00 - 24.819,00 = \text{€ } 57.058,00$

PER VENDITA ALL'INCANTO (-10%) SU $57.058,00 = -\text{€ } 5.705,80$

Pertanto, considerato quanto sopra, la detrazione da applicare al valore di libero mercato per individuare la base d'asta risulta di $\text{€ } 24.819,00 + 5.705,80 = \text{€ } 30.524,80$

11.2 PREZZO A BASE D'ASTA

Svolte tutte le sopra dette considerazioni sul valore di mercato e procedendo alla decurtazione per le detrazioni sopradescritte si ricava il valore a base d'asta:

$$\text{€ } 81.877,00 - 30.524,80 = \text{€ } 51.352,20$$

ARROTONDATO A € 51.352,00

QUESITO N.12 - APPETIBILITA' E DIVISIBILITA'

In merito alla appetibilità sul mercato del bene oggetto di stima, il CTU ritiene che esso possa essere ben appetibile sul mercato in considerazione della sua posizione all'interno del centro

Stefano Costa - Ingegnere

storico di Pontassieve, della vicinanza di parcheggi per auto, botteghe, servizi comunali, trasporti pubblici ferroviari e su gomma, e del taglio di metratura calpestabile che risulta quello più comune nel vivace mercato immobiliare della zona (testimoniato dal numero di atti rinvenuti nella ricerca effettuata) e quindi più vendibile; La ubicazione al terzo piano senza ascensore, invece, può essere un limite all'acquisto da parte di una utenza non più giovanissima;

Il CTU ritiene il bene non divisibile in quanto presenta unico accesso comune dalla strada e in quanto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che non consente ampliamenti;

QUESITO N.12bis - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Poiché il cedente è un soggetto privato, trattasi di vendita non soggetta ad IVA;

Essendo inoltre l'immobile "non di lusso", si ha:

Abitazione principale (1° casa)

- Imposta di registro: 2% dell'importo dichiarato (minimo 1.000€) con possibilità di usufruire del c.d. Prezzo-Valore (tassazione su valore catastale)
- Imposta ipotecaria: 50,00 euro
- Imposta catastale: 50,00 euro

Abitazione NON principale (2° casa)

- Imposta di registro: 9% dell'importo dichiarato (minimo 1.000€) con possibilità di usufruire del c.d. Prezzo-Valore (tassazione su valore catastale)
- Imposta ipotecaria: 50,00 euro
- Imposta catastale: 50,00 euro

DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche svolte, non risulta che l'unità immobiliare sia dotata di certificazione energetica (A.P.E.);

QUESITO N.13 - RIEPILOGO**LOTTO : UNICO**

Beni nel Comune di **PONTASSIEVE**

Piena proprietà per l'intero di appartamento di civile abitazione **LIBERO**

Unità immobiliare residenziale, posta al piano terzo di fabbricato urbano nel Comune di Pontassieve, Via Ghiberti n.121, costituita da tre vani compreso cucina, oltre w.c., terrazza, ingresso e ripostiglio

CATASTO FABBRICATI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Fg.	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
100	122	7	-	A/3	3	4,0	56 mq	€ 237,57

Prezzo a base d'asta (in cifra tonda)

€ 51.352,00 (Cinquantunomilatrecentocinquantadue/00)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 13 Maggio 2025

IL C.T.U.
Ing. Stefano Costa

Segue : lista allegati

Stefano Costa - Ingegnere

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ALLEGATI GENERALI (a parte) :**

Tabella riepilogativa complessiva

ALLEGATI specifici per lotto unico

- | | | |
|----|--|-----|
| 1 | Comunicazioni sopralluogo e raccomandate | (*) |
| 2 | Verbali di sopralluogo | (*) |
| 3 | Documentazione fotografica | |
| 4 | Atti di provenienza | (*) |
| 5 | Contratto di affitto non registrato | (*) |
| 6 | Dichiarazione A.D.E. | |
| 7 | Planimetria catastale in atti | |
| 8 | Visura catastale | (*) |
| 9 | Visura ipotecaria aggiornata | (*) |
| 10 | Planimetria stato di rilievo attuale | |
| 11 | Planimetria stato sovrapposto opere difformi | |
| 12 | Planimetria opere di ripristino | |
| 13 | Computo metrico opere di ripristino | |
| 14 | Valori immobiliari di riferimento | (*) |

(*) : ELABORATO NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA**Stefano Costa - Ingegnere**