

Proc. R.G. n. 32/2025 - Esecuzione Immobiliare

//

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO

il sottoscritto Geom. Lorenzo Braschi, con studio in Sesto Fiorentino, Piazza L.

Ghiberti n.c. 29/B, iscritto alla Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4606/14 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al

numero 7905; nell'Udienza del 12/03/2025 dal G.E. Dr.ssa BISEGNA

Francesca Romana riceve incarico di effettuare gli accertamenti peritali per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare n. 32/2025.

Il Giudice ordina all'esperto di rispondere al quesito così sintetizzato:

1) identificare il/i beni 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 riguardi 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 dell/i beni/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 immobili, con indicazione se occupati 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 dal 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: domanda 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 è presa, 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 comproprietà; 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 beni, 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 a 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, 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 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10) 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, specifici 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.

11) 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.

12) 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;

9. bis. 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;

13) effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

Le operazioni peritali relative al sopralluogo sono iniziate il giorno 31/07/2025 in tale occasione sono state eseguite le opportune verifiche in merito alla corrispondenza dei dati indicati nel pignoramento ed inoltre sono state effettuate varie istantanee in diversi punti di ripresa.

Risposta ai quesiti:

1) INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO _____

Le procedure n. 32/2025 riguarda la quota di 1/1 della proprietà di due unità immobiliari uso residenziale oltre pertinenze, poste a Sesto Fiorentino (FI) via Girolamo Savonarola civico 77. (LOTTO 1 e LOTTO 2).

Individuazione, Confini e dati catastali

LOTTO 1: Porzione di fabbricato uso civile abitazione che si sviluppa su due livelli oltre pertinenze, nel Comune di Sesto Fiorentino (FI) e con accesso pedonale e carrabile dal civ. 77 di Via G. Savonarola; é pertinenze esclusiva del fabbricato un ripostiglio esterno posto al piano terreno occupante porzione del resede di pertinenza ed una tettoia chiusa; il tutto per una superficie commerciale di circa 255 metri quadrati.

Confini: via Girolamo Savonarola, Via Dei Ciompi, porzione di altro appartamento contraddistinto dalla particella 244 (proprietà), porzione di altro appartamento occupante porzione della particella 2 (proprietà), civile abitazione LOTTO 2, resede esclusivo contraddistinto dalla particella 645, s.s.a..

Identificativi catastali civile abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino (FI), Foglio 52, Particella 1, Sub. 500, graffata a particella 2 sub. 500 e particella numero 645, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 11 vani,

Superficie Totale 260 m², Superficie totale escluse aree scoperte 246 m², rendita € 783,53, via Girolamo Savonarola piano terreno e primo. (Cft. Allegato B1)

LOTTO 2: Porzione di fabbricato uso civile abitazione che si sviluppa su un solo livello fuori terra posta nel comune di Sesto Fiorentino (FI) con accesso dal civ. 77 di Via G. Savonarola, tale unità immobiliare é classificata come civile abitazione monostanza ed ha accesso dal resede dell'altra unità immobiliare contraddistinta in questo elaborato peritale come Lotto 1 ed ha una superficie commerciale di circa 51 metri quadrati.

Confini: via Girolamo Savonarola, Via Dei Ciompi, resede interno particella 645 (civile abitazione LOTTO 1), porzione di altro appartamento individuato dal LOTTO 1, s.s.a..

Identificativi catastali civile abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino (FI), Foglio 52, Particella 1, Sub. 501, Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Totale 57 m², Superficie totale escluse aree scoperte 57 m², rendita € 167,85, via Girolamo Savonarola piano terreno.

I succitati beni immobiliari (Lotto 1)(Lotto 2) risultano essere intestati a _____, sede in Sesto Fiorentino (FI), P.IVA: _____ per diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni oggetto del presente elaborato peritale. (Cft. Allegato B1, Allegato B2)

2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO (LOTTO 1)_____

Giugno 2019: Atto Giudiziario di Pignoramento immobili notificato a mezzo di ufficiale giudiziario in data 28/01/2025 rep. 976/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze il giorno 30/01/2025 al Registro Particolare 2385, Registro Generale 3322, a favore di _____ CF.: _____

di 1/1 sui predetti beni compresi nel Lotto n. 1 e Lotto 2. (Cft. Allegato D)

3) ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI_____

La civile abitazione é pervenuta all'attuale proprietà per acquisto fattone dai
Sigg.ri _____, _____ e _____ per atto Notaio Maurantonio

Tommaso con sede in Sesto Fiorentino (FI) del 16.06.2017, Repertorio
43381/12237, registrato a Firenze il 07707/2017 al Reg. generale n. 28405 e Reg.
particolare n. 19683. (Cft. Allegato E)

4) DESCRIZIONE DEL BENE (LOTTO 1)_____

LOTTO 1: Trattasi di civile abitazione in porzione di edificio bifamiliare,
l'appartamento si sviluppa su due livelli risulta così composto e suddiviso: al
piano terreno si trovano due locali utili oltre cucina e disimpegno da cui tramite
una una scala in muratura si raggiunge il piano primo, che risulta composto da
cinque locali utili oltre due disimpegni, due servizi igienici e accesso a porzione
di sottotetto. Sono pertinenze di questa unità immobiliare il resede interno agli
edifici dove insiste una porzione coperta da una tettoia chiusa ed un piccolo
annesso con servizio igienico e lavanderia.

L'intero appartamento si trova in uno stato di manutenzione scadente a causa
dell'incuria protratta nel tempo.

LOTTO 2: Trattasi di civile che si sviluppa su un solo livello in porzione di
edificio bifamiliare, l'appartamento in oggetto é di tipologia monostanza con due
servizi igienici e con accesso dalla corte di proprietà dell'unità immobiliare
contraddistinta come LOTTO 1.



L'intero appartamento si trova in uno stato di manutenzione scadente a causa dell'utilizzo prolungato come locale cucina (quindi non come locale uso abitativo) e incuria protratta nel tempo.

5) STATO DI POSSESSO DEI BENI

LOTTO 1, LOTTO 2: i due immobili uso civile abitazione risultano essere occupate in forza del contratto di locazione registrato al codice TZM22T022673000PG il 03/10/2022 al numero 022673 con termine di validità al 30/09/2026. (Cft. Allegato F)

6) FORMALITÀ E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sul predetto bene, in base alla documentazione in atti ed ai successivi accertamenti svolti, non risultano dei debiti ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

7) FORMALITÀ' E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

Sul predetto bene, in base alla documentazione in atti, risultano i seguenti gravami:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 08/09/2023, Repertorio 9245/2023 registrato a Firenze il 28/06/2024 reg. Generale 25496 reg. Particolare 4034, per un totale di € 600.000,00 a favore di

con sede in (TO) C.F.: per la quota di 1/1

della piena proprietà dei succitati bene compresi oggi nei Lotto 1 e Lotto 2, e contro (Cft. Allegato D)

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Le unità immobiliari comprese nel LOTTO 1 e LOTTO 2 non fanno parte di nessun condominio pertanto non vi sono né debiti né oneri di natura condominiale.

9) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO 1- LOTTO 2: Art. 48 Prot. n° 10802 del 03/03/1986 *“per opere interne eseguite nel 1971”*; Articolo 48 - Prot. n° 12486 del 13/03/1986 *“per opere interne eseguite nel 1971”*; Istanza di Concessione in Sanatoria ex Art. 35 L. 47/85 presentata da _____ in data 03.03.1986, Prot. 10375/86, Busta 639/86 *“ampliamento della superficie accessoria e abitabile, modifiche prospettiche ed interne piano terra e primo”* a cui segue Concessione in Sanatoria n. 988/18691 del 24.11.1992; SCIA segnalazione certificata d’inizio attività per *“intervento di ristrutturazione per consolidamento strutturale e modifiche interne/esterne”* Busta n. 5188/2027 con comunicazione di fine lavori dal 14/02/2017. (Cft. Allegato G)

9 Bis. I beni in oggetto sono di proprietà di società che ha eseguito/fatto eseguire interventi di ristrutturazione sull’immobile, ai fini dell’art. 10, n. 8-bis, DPR 633/1972, è da qualificare impresa di recupero sul medesimo cespite.

Considerata l’ultimazione delle opere e la vendita nel 2025 (oltre cinque anni), la cessione è di regola esente IVA, con facoltà di opzione per l’imponibilità IVA da esercitare in atto notarile. In caso di opzione, si applicano le aliquote **4%** (prima casa), **10%** (abitazioni non di lusso) la vendita é soggetta a I.V.A..

Trattandosi di materia tributaria, la quantificazione puntuale delle imposte e la verifica dell’opzione IVA sono da demandare a Dottore Commercialista/ Consulente fiscale ovvero al Notaio rogante, previa completa verifica documentale.

10) STIMA DEL VALORE DI MERCATO _____

Premessa: la stima di ciascun bene ha richiesto una accurata indagine introduttiva sia volta conoscere il reale andamento del mercato della zona

poiché non è stato possibile utilizzare il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach), sempre per carenza di dati certi riferiti a compravendite di immobili di simil tipologia ed esposizione, si è provveduto a ricercare senza esiti positivi, proposte economiche di vendita presenti sul mercato secondo il metodo Asking price.

Procedimento di Stima adottato

A causa della suddetta scarsità e dell'inadeguatezza dei dati reperiti, il sottoscritto ha scelto di utilizzare il metodo di stima comparativa standard consultando alcune agenzie di zona ed i valori unitari di listini immobiliari.

Comparativa standard: tale metodo si prefigge di ricavare il più probabile valore unitario del bene in oggetto, trattando con opportuni coefficienti correttivi il valore di zona scelto facendo riferimento al valore unitario medio ottenuto consultando di beni con la medesima destinazione e simile consistenza posti nella medesima zona.

10.1- Calcolo della Superficie Commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento alle seguenti normative: UNI EN 15733/2011 questa norma riporta i medesimi criteri della norma UNI 10750:2005, oltre che del SIM Sistema Italiano di Misurazione.

Per il computo della superficie commerciale (S.C.) secondo del bene oggetto di stima si è considerato i seguenti parametri convenzionali: 100% delle "superfici calpestabili"; 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; balconi e terrazzi scoperti

30%, giardini fino ad una estensione $\leq$ alla superficie coperta 10%, mentre il ripostiglio esterno 40%.

Dati metrici di consistenza

LOTTO 1: civile abitazione con una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa 255 m², tale consistenza é stata quantificata anche facendo riferimento a misurazioni desunte da planimetrie in atti e verificate a campione.

LOTTO 2: civile abitazione con una superficie commerciale complessiva pari a circa 51 m², tale consistenza é stata quantificata anche facendo riferimento a misurazioni desunte da planimetrie in atti e verificate a campione.

10.2- VALORE DI MERCATO

LOTTO 1: Per questa unità immobiliare sviluppata su due livelli, si rileva che consultando alcune agenzie immobiliari come (La Meridiana Immobiliare con sede in Firenze e TT & Partners con sede in Firenze e Sesto Fiorentino (FI), si é appreso che il valore medio di beni simili in stato di conservazione “normale” ubicati lungo via Girolamo Savonarola risulta essere di € 2.300,00, tale valore risulta confermato dai listini Omi del secondo semestre 2024 dove per la medesima zona B1 i valori per le unità immobiliari ad uso residenziale in condizioni di uso ordinarie <normali> i parametri unitari al metro quadrato risulta oscillare tra € 2.000,00 a 2.450,00. Per l'individuazione del più probabile valore unitario del Lotto 1 si procede a trattare con il coefficiente correttivo individuato in 0,550276 il valore unitario medio della zona € 2.300,00 ottenendo quindi come il più probabile valore il valore unitario del bene oggetto di stima. L'individuazione e l'utilizzo di un coefficiente di adeguamento si é reso indispensabile a causa delle particolari caratteristiche

intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima che si discostano in questo caso negativo rispetto agli altri beni simili in condizioni di manutenzione “normali” dei quali si é appreso il parametro medio di mercato: per quanto sopra nel caso in cui il bene oggetto di stima fosse in condizioni ordinarie (normali) di manutenzione il più probabile valore del parametro medio unitario di mercato espresso in metri quadrati di superficie commerciale risulterebbe pari a €/m² **1.265.63** (€ 2.300,00 x 0,550276). (Cft. Allegato A1)

Poiché il bene Lotto 1 versa in condizioni manutentive carenti, occorre individuare e stimare gli interventi indispensabili per ricondurlo allo stato di manutenzione “normale” come gli stessi beni simili utilizzati per la comparazione; si procede pertanto alla quantificazione dei relativi costi di manutenzione, da assumersi come opere necessarie di adeguamento per ottenere coerenza della stima riguardo il pari livello manutentivo.

Per l’eliminazione delle muffe presenti sulle pareti e soffitti interni dell’intero appartamento, per l’eliminazione della copertura in eternit della pertinenza esterna, si prende una spesa pari a € **37.416,81** (*trentasettemila-quattrocentosedici/81*) compreso iva e onorari tecnici relativi ai lavori di manutenzione straordinaria S.C.I.A. (Cft. Allegato C1).

LOTTO 2: Per questa unità immobiliare sviluppata su un solo livello e con il solo accesso mediante la servitù di passo da porzione del resede esclusivo del Lotto 1, si rileva che consultando alcune agenzie immobiliari come (La Meridiana Immobiliare con sede in Firenze e TT & Partners con sede in Firenze e Sesto Fiorentino (FI) si é appreso che il valore medio di beni simili e privi di alcuna pertinenza esterna ubicati lungo il tratto di via Savonarola

risulta essere di € 2.400,00, tale valore risulta confermato dai listini Omi del secondo semestre 2024 dove per la medesima zona B1 i valori per le unità immobiliari ad uso residenziale in condizioni di uso ordinarie <normali> i parametri unitari al metro quadrato risulta oscillare tra € 2.000,00 a 2.450,00. Pertanto per l'individuazione del più probabile valore unitario del Lotto 2 si procede a trattare con il coefficiente correttivo individuato in 0,7599 valore unitario medio della zona € 2.350,00 ottenendo quindi come il più probabile valore il valore unitario del locale in oggetto di stima che in condizioni medie di manutenzione (come le proposte di vendita prese come raffronto) avrebbe un valore del parametro medio unitario di mercato pari a €/m² **1.785,77** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Ma poiché il bene in oggetto necessita di una manutenzione completa per poter meritare la definizione come "normale" si procede a quantificare i costi necessari di ristrutturazione che occorreranno per raggiungere il livello di manutenzione degli stessi beni simili che si trovano in condizioni di manutenzione definibili come normali.

Per l'eliminazione delle muffe presenti sulle pareti e soffitti interni dell'intero locale e per la sostituzione di serramento si prende una spesa pari a € 9.432,52,00 compreso iva e onorari tecnici relativi ai lavori di manutenzione straordinaria C.I.L.A..

- **VALORE LOTTO 1:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'appartamento su due livelli posto in Sesto Fiorentino (FI) in Via Girolamo Savonarola 77, nel caso in cui si trovasse in uno stato di manutenzione normale e quindi abitabile come gli altri immobili presi a confronto, il valore

risulterebbe essere pari a $(€ 1.265,63 \times \text{Mq } 255) = € 322.737,00$ (*trecentoveniduemilasettecentotrentasette/00*); quindi sottraendo a tale valore le spese necessarie alla ristrutturazione dell'immobile stimate in € **37.416,81** (*trentasettemila-quattrocentosedici/81*) si ottiene il più probabile valore di mercato del bene allo stato in cui ritrova che risulta essere pari a € $(322.737,00 - € 37.416,81) = € 285.320,19$ (*duecentottantacinquemilatrecentoventi /19*).

- **VALORE LOTTO 2:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'appartamento su un solo livello in Sesto Fiorentino (FI), Via Girolamo Savonarola 77, nel caso in cui si trovasse in uno stato di manutenzione normale ovvero in cui non fossero necessarie opere per renderlo di pari livello di manutenzione come gli altri immobili presi a confronto, il valore risulterebbe essere pari a $(€ 1.785,77 \times \text{Mq } 51) = € 91.074,00$ (*novatunomilasettantaquattro/00*); quindi sottraendo a tale valore le spese necessarie alla ristrutturazione dell'immobile stimate in € 9.432,52 (*novemilaquattrocentotrentadue/52*) si ottiene il più probabile valore di mercato del bene allo stato in cui si trova che risulta essere pari a $(€ 91.074,00 - € 9.432,52) = € 81.641,48$ (*ottantunomilaseicentoquarantuno /48*).

II) PREZZO BASE D'ASTA

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene equo applicare una riduzione in ragione del **10%** del valore per ciascun Lotto stimato:

LOTTO 1

VALORE "NORMALE" € 322.737,00 (*trecentoveniduemilasettecentotrentasette/00*)

OPERE DI RIPRISTINO: € **37.416,81** (*trentasettemila-quattrocentosedici/81*)

VALORE STIMATO: € 285.320,19 (*duecentottantacinquemilatrecentoventi /19*)

RIDUZIONE 10%: 28.532,01 (*ventottomilacinquecentotrentadue/01*)

PREZZO BASE D'ASTA: € 256.788,18 (*duecentocinquantaseimilasettecentottantotto/18*)

Il bene in questione essendo di proprietà di società é soggetto a I.V.A. (Cft.

Punto 9 bis pag. 11)

LOTTO 2

VALORE "NORMALE": € **91.074,00** (*novatunomilasettantaquattro/00*)

OPERE DI RIPRISTINO: € 9.432,52 (*novemilaquattrocentotrentadue/52*)

VALORE STIMATO: € 81.641,48 (*ottantunomilaseicentoquarantuno/48*).

RIDUZIONE 10%: 8.164,14 (*ottomilacentosessantaquattro/14*)

PREZZO BASE D'ASTA: € 73.477,34 (*settantatremilaquattrocentosettatasette/34*)

Il bene in questione essendo di proprietà di società é soggetto a I.V.A. (Cft.

Punto 9 bis pag. 11)

12) PRECISAZIONI IN MERITO ALL'APPETIBILITÀ

Il Lotto 1 e Lotto 2 riguardano l'intera quota di proprietà di due distinte unità immobiliari, non si rilevano circostanze che possano limitare l'appetibilità del bene sul mercato salvo il carente stato di manutenzione che é stato dettagliatamente quantificato e considerato al momento della stima.

13) RIEPILOGO GENERALE

LOTTO 1: Trattasi di civile abitazione che si sviluppa su due livelli in porzione di edificio bifamiliare, con accesso dal civ. 77 di Via G. Savonarola nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), sono pertinenze esterne esclusive dell'unità immobiliare un annesso in muratura con lavanderia e servizio igienico e una tettoia chiusa entrambi poste all'interno del resede esclusivo; il tutto per una superficie commerciale di circa 255 metri quadrati.

Confini: via Girolamo Savonarola, Via Dei Ciompi, porzione di altro appartamento contraddistinto dalla particella 244 (proprietà Bartolini), proprietà LOTTO 2, porzione di altro appartamento occupante porzione della particella 2 (proprietà Calmo), resede esclusivo contraddistinto dalla particella 645, s.s.a..

Identificativi catastali civile abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino (FI), Foglio 52, Particella 1, Sub. 500, graffata a particella 2 sub. 500 e particella numero 645, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 11 vani, Superficie Totale 260 m², Superficie totale escluse aree scoperte 246 m², rendita € 783,53, via Girolamo Savonarola piano terreno e primo.

VALORE "NORMALE": € 322.737,00 (*trecentoveniduemilasettecentotrentasette/00*)

OPERE DI RIPRISTINO: € 37.416,81 (*trentasettemilaquattrocentosedici/81*)

VALORE STIMATO: € **285.320,19** (*duecentottantacinquemilatrecentoventi /19*)

RIDUZIONE 10%: 28.532,01 (*ventottomilacinquecentotrentadue/01*)

PREZZO BASE D'ASTA: € 256.788,18 (*duecentocinquantaseimilasettecentottantotto/18*)

LOTTO 2: Porzione di fabbricato uso civile abitazione che si sviluppa al piano terreno di un più ampio edificio di tipologia bifamiliare nel comune di Sesto Fiorentino (FI) con accesso dal civ. 77 di Via G. Savonarola, tale unità immobiliare è classificata come civile abitazione monostanza ed ha accesso dal resede di proprietà esclusiva dell'altra unità immobiliare individuata in questo elaborato peritale come Lotto 1, il bene in oggetto ha una superficie commerciale di circa 51 metri quadrati.

Confini: via Girolamo Savonarola, Via Dei Ciompi, pozione di appartamento e
resede esterno (particella 645) di proprietà esclusiva del LOTTO 1, s.s.a..

Identificativi catastali civile abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Sesto
Fiorentino (FI), Foglio 52, Particella 1, Sub. 501, Categoria A/3 Classe 3,
Consistenza 2,5 vani, Superficie Totale 57 m², Superficie totale escluse aree
scoperte 57 m², rendita € 167,85, via Girolamo Savonarola piano terreno.

VALORE "NORMALE": € 91.074,00 (novatunomilasettantaquattro/00)

OPERE DI RIPRISTINO: € 9.432,52 (novemilaquattrocentotrentadue/52)

VALORE STIMATO: € 81.641,48 (ottantunomilaseicentoquarantuno/48).

RIDUZIONE 10%: 8.164,14 (ottomilacentosessantaquattro/14)

PREZZO BASE D'ASTA: € 73.477,34 (settantatremilaquattrocentosettatasette/34)

Con quanto sopra il sottoscritto C.T.U., ringrazia per la fiducia accordatagli e
rimane a disposizione per fornire ove necessario qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,

Il C.T.U.

Geom. Lorenzo Braschi

Firenze, lì 15/10/2025

Allegati:

Lotto 1: Documentazione fotografica; Schede di valutazione (*Allegato A1*); Elaborato
catastale; Computo metrico (*Allegato B1*)

Lotto 2: Documentazione fotografica; Schede di valutazione (*Allegato A2*); Elaborato
catastale; Computo metrico (*Allegato B2*)

Documentazione comune tra Lotto 1 e Lotto 2: Documentazione Ipotecaria (*Allegato C*);
Atto di provenienza (Allegato D); Contratto di locazione (Allegato E);
Documentazione urbanistica (Allegato F)