



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Accertamento tecnico estimativo effettuato sui beni oggetto di pignoramento immobiliare, costituiti dalla piena proprietà dei seguenti immobili:

Fabbricato del tipo terra-tetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Vinci (FI) Frazione Sovigliana, Via Leonardo da Vinci n° 199, 201, 203 angolo Via F.lli Rosselli n° 1, elevato su due piani fuori terra così composto:

- 1) magazzino al piano terreno magazzino con accesso dal civico n° 199 di Via Leonardo da Vinci composto da un unico vano della superficie di circa mq 39,00;
- 2) magazzino al piano terreno con accesso dal civico di cui sopra composto da un vano oltre w.c., il tutto della superficie di circa mq 47,00;
- 3) appartamento situato al piano primo con accesso da Via Leonardo da Vinci n° 201, 203 con ingresso e piccoli locali al piano terreno, resede esclusivo e resede a comune;
- 4) autorimessa al piano terreno con accesso da Via F.lli Rosselli n° 1 della superficie utile di circa mq 26,00 e resede a comune;

Tali beni, come risulta dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio [redacted] di Firenze in data 18/11/2008 allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, risultano di proprietà dei signori [redacted], [redacted] debitori eseguiti nella presente procedura.

\*\*\*\*\*

- **Sig. Giudice dell'Esecuzione:** Dr. GIOVANNA MAZZA
- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** Geom. [redacted]
- **Procedura Esecutiva Immobiliare:** R.G. n° 321/2008
- **Rinvio all'Udienza del:** 16 Aprile 2024

\*\*\*\*\*

- **A FAVORE DI:** [redacted]
- **CONTRO:** [redacted]

\*\*\*\*\*

Lastra a Signa, 19 Luglio 2024

**DATI GENERALI-PREMESSA**

L'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. GIOVANNA MAZZA, il giorno 16/11/2023, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto

[REDACTED], iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° [REDACTED], il quale avendo accettato l'incarico e prestato il consueto giuramento di rito, dovrà redigere e depositare in Cancelleria un'apposita relazione tecnico-estimativa scritta mediante la quale, sarà risposto ai quesiti richiesti dal Giudice.

Il Giudice **ordina** all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, prévio coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base: a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**  
b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;  
c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;  
d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della



serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.
- 6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.**

Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare, preliminarmente, tutta la documentazione in atti, tenendo presente in modo particolare, lo stato delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie esistenti, che risultano dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] di Firenze in data 18/11/2008 allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio,, Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dei signori [REDACTED] nato a Vinci (FI) il 01/01/1932, [REDACTED] nato a Vinci (FI) il 22/06/1964 e [REDACTED] nato a Vinci (FI) il 10/10/1971 formalità che saranno verificate effettuando successive visite di aggiornamento.

#### ATTIVITA' SVOLTE

In data 22/11/2023 ho richiesto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali le planimetrie catastali degli immobili.

In data 07/12/2023 mi sono recato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze per prendere visione del fascicolo, estrarre copie del Pignoramento e ritirare l'originale della Certificazione Notarile in quanto non caricato sul portale, trattandosi di Procedura del 2008.

In data 11/12/2023 ho richiesto presso l'Archivio Notarile di Firenze la copia dell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED]

In data 29/12/2023 ho eseguito delle ricerche presso il Comune di Vinci per reperire le pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto ed ho presentato la richiesta di accesso agli atti per poter prenderne visione.

In data 24/01/2024 mi sono recato presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Vinci per prendere visione ed estrarre copie delle pratiche occorrenti.

In data 05/03/2024 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze - Territorio servizi Catastali per verificare se erano presenti delle planimetrie catastali precedenti a quelle attualmente in atti;



In data 08/05/2024 mi sono recato nuovamente presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Vinci per verifiche al R.U.C del Comune e relative norme e per colloqui con tecnici per verificare preliminarmente i costi di un eventuale sanatoria.

In data 10/05/2024 mi sono recato presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze per ricercare le pratiche che avevano interessato gli immobili in oggetto e successivamente ho presentato richiesta di accesso agli atti.

In data 27/05/2024 mi sono recato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze per restituire la copia originale della Certificazione Notarile allegata al fascicolo.

In data 31/05/2024 mi sono recato presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze per prendere visione ed estrarre copie delle pratiche che avevano interessato gli immobili in oggetto, ma avevano ricercato solo la prima pratica.

In data 11/06/2024 mi sono recato nuovamente presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze per prendere visione ed estrarre copie della seconda pratica che aveva interessato gli immobili in oggetto.

### PREMESSA

Dal sopralluogo eseguito in data 13 Febbraio 2024, del quale dirò più avanti, è emersa una situazione dello stato dei luoghi degli immobili diversa da quella sopra indicata e precisamente anziché due magazzini ed un appartamento, in realtà si tratta di un magazzino ed un appartamento a seguito di modifiche effettuate nel corso degli anni. Per quanto riguarda invece il garage non ci sono state modifiche.

Alla luce di quanto sopra ho inoltrato istanza al sig. Giudice Dr. Giovanna Mazza in data 15/02/2024 per essere autorizzato alla presentazione del nuovo accatastamento corrispondente allo stato dei luoghi. Detta autorizzazione mi è stata concessa dal sig. Giudice in data 17/02/2024 (All."I").

### RELAZIONE TECNICA

#### Punto 1. IDENTIFICAZIONE

I beni in oggetto sono posti nel Comune di Vinci (FI) Frazione Sovigliana, Via Leonardo da Vinci n° 199, 201, 203 angolo Via F.lli Rosselli n° 1 e più precisamente si tratta del fabbricato elevato su due piani fuori terra, terreno e primo, oltre resede circostante sul quale insiste, in corpo staccato, un piccolo fabbricato ad uso garage. Il fabbricato principale è composto dalle seguenti unità immobiliari:

**Bene n° 1) magazzino al piano terreno** con accesso dal civico n° 199 di Via Leonardo da Vinci e più precisamente situato a sinistra guardando il fabbricato dalla suddetta Via con accesso dal suddetto civico tramite resede esclusivo composto da un ampio vano della superficie utile di circa mq 46,00 oltre al resede di circa mq 100,00.

Confini: Via Leonardo da Vinci, ■■■■■, residua proprietà degli esecutati da più lati, s.s.a.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vinci la suddetta unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte esecutata ed è rappresentata nel foglio di mappa 52, dalla particella 392 sub. 503, cat. C/2, classe 7<sup>^</sup>, consistenza catastale mq 49, superficie catastale mq 62 e la rendita catastale di € 311,27, relativamente alla denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata presso l'Agenzia delle



Entrate Direzione Provinciale di Firenze – Territorio servizi Catastali in data 19/03/2024 Pratica FI0055518. Ai fini della storia catastale si precisa che detta unità immobiliare originariamente era rappresentata in parte nel foglio di mappa 52 dalla particella 392 sub. 1 ed in parte nel foglio di mappa 52, dalla particella 392 sub. 2. Tali dati catastali, anche se variati, complessivamente corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata in Catasto risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale. Vi è corrispondenza tra gli intestatari catastali ed i soggetti eseguiti.

**Bene n° 2) appartamento situato su due piani:** si tratta dell'appartamento ad uso civile abitazione situato su due piani e precisamente al piano terreno a destra per chi guarda il fabbricato dalla Via Leonardo da Vinci e costituente l'intero piano primo, con accesso da Via Leonardo da Vinci n° 201 e 203, formato da ingresso, vano scale, disimpegno, cucina di servizio, due camere, bagno, loggiato, resede esclusivo della superficie di circa mq 227,00 e resede a comune della superficie di circa mq 406,00 con l'unità immobiliare sotto descritta al punto 3) al piano terreno; da cucina, tinello, soggiorno, tre camere oltre ingresso-disimpegno, due bagni, ripostiglio, due terrazzi, uno tergale e l'altro laterale al piano primo.

Confini: Via Leonardo da Vinci, Via F.lli Rosselli, residua proprietà degli eseguiti, s.s.a.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vinci la suddetta unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte eseguita ed è rappresentata nel foglio di mappa 52, dalla particella 392 sub. 504, cat. A/2, classe 6<sup>^</sup>, della consistenza catastale di vani 12, superficie catastale mq 277, escluse aree scoperte mq 246 e la rendita catastale di € 1.456,41, relativamente alla denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze – Territorio servizi Catastali in data 19/03/2024 Pratica FI0055518. Ai fini della storia catastale si precisa che detta unità immobiliare originariamente era rappresentata in parte nel foglio di mappa 52 dalla particella 392 sub. 1, in parte nel foglio di mappa 52, dalla particella 392 sub. 2 ed in parte nel foglio di mappa 52, dalla particella 392 sub. 3.

Tali dati catastali, anche se variati, complessivamente corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata in Catasto risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale. Vi è corrispondenza tra gli intestatari catastali ed i soggetti eseguiti

**Bene n° 3) autorimessa al piano terreno** con accesso da Via F.lli Rosselli n° 1 costituita da un vano dal quale si accede ad un ripostiglio e da un altro ripostiglio con accesso dall'esterno della superficie utile complessiva di circa mq 26,00 oltre resede circostante a comune con l'unità immobiliare sopra descritta al punto 2) della superficie di circa mq 406,00.

Confini: Via Fratelli Rosselli, [REDACTED], residua proprietà degli eseguiti, s.s.a.



Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vinci la suddetta unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte eseguita ed è rappresentata nel foglio di mappa 52, dalla particella 639, cat. C/6, classe 5<sup>a</sup>, consistenza catastale mq 26, superficie catastale mq 30 e la rendita catastale di € 131,59.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata in Catasto risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale, e vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto eseguito.

#### **Punto 2. CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO**

**RG 321/2008, PARTICELLE PIGNORATE, COMUNE DI VINCI, CATASTO FABBRICATI FOGLIO 52, PARTICELLA 392, SUB. 1, CAT. C/2; FOGLIO 52 PARTICELLA 392 SUB. 2, CAT. C/2. FOGLIO 52 PARTICELLA 392 SUB. 3, CAT. A/2 FOGLIO 52 PARTICELLA 639, CAT. C/6**

Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] di Firenze in data 18/11/2008 allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dei signori [REDACTED]

[REDACTED] estese dal ventennio fino alla data del pignoramento e aggiornate al 17/07/2024 per gli scopi della presente relazione si registra la corrispondenza con il pignoramento documentata dai contenuti dell'allegato "L".

Dalla suddetta Certificazione Ipotecaria risulta anche che:

#### **TRASCRIZIONI**

-**pignoramento immobiliare** a favore della [REDACTED] con sede in Firenze (codice fiscale [REDACTED]) e contro [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto debitamente notificato in data 13 giugno 2008 Cron. 1508/2008, formalità trascritta a Pisa il giorno 30 giugno 2008 Registro Particolare n. 9.045.

Precetto notificato in data 30 maggio 2008 per la complessiva somma di Euro 38.334,73 (trentottomilatrecentotrentaquattro/73) oltre interessi e spese occorrente.

#### **ISCRIZIONI**

-**ipoteca volontaria** per la complessiva somma di Lire 400.000.000 (quattrocentomilioni) pari ad Euro 206.582,76 (duecentoseimilacinquecentottantadue/76) di cui Lire 200.000.000 (duecentomilioni) pari ad Euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno/38) in linea capitale, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], in ordine ad atto pubblico di mutuo ai



rogiti Notaio [redacted] di Vinci in data 19 ottobre 1992 repertorio n. 87.571, formalità iscritta a Pisa il giorno 23 ottobre 1992 Registro Particolare n. 2.384. Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio c/o la propria Filiale di Pisa - [redacted]

Trattasi di finanziamento concesso ai coniugi [redacted], con garanzia ipotecaria prestata dagli stessi nonché dalla Signora [redacted], quale terza datrice d' ipoteca.

A margine della predetta ipoteca si rileva annotazione dell'avvenuta rinegoziazione del finanziamento, giusto atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Empoli in data 30 luglio 2003 - repertorio n. 20.244, formalità eseguita a Pisa il giorno 21 gennaio 2005 Registro Particolare n. 399;

**-ipoteca volontaria** per la complessiva somma di Lire 750.000.000 (settecentocinquantamiloni) pari ad Euro 387.342,67 (trecentotantasettemilatrecentoquarantadue/67) di cui Lire 300.000.000 (trecentomiloni) pari ad Euro 154.937,07 (centocinquantaquattromilanovecentotasette/07) in linea capitale, a favore della [redacted] con sede in Firenze (codice fiscale [redacted]) e contro [redacted]

[redacted] in ordine ad atto pubblico di mutuo ai rogiti di Empoli in data 31 luglio 1996 repertorio n. 131.446, formalità iscritta a Pisa il giorno 14 agosto 1996 Registro Particolare n. 1.790.

Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio c/o la propria Filiale di Pisa [redacted].

Trattasi di finanziamento concesso alla [redacted], con garanzia ipotecaria prestata dai Signori [redacted], quali terzi datori di ipoteca.

A margine della predetta ipoteca si rileva annotazione dell'avvenuta rinegoziazione del finanziamento, giusto atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Empoli in data 30 luglio 2003 repertorio n. 20.243, formalità eseguita a Pisa il giorno 21 gennaio 2005 Registro Particolare n. 398;

**-ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 D. P. R. 29 settembre 1973 n. 602 per la complessiva somma di Euro 254.574,40 (duecentocinquantaquattromilacinquecentosettantaquattro/40 di cui Euro 127.287,20 (centoventisettemiladuecentotantasette/20) in linea capitale, a favore della [redacted] con sede in Scandicci (codice fiscale [redacted]) e [redacted]

[redacted], in ordine ad atto pubblico amministrativo emesso in data 25 ottobre 2006, formalità iscritta a Pisa il 6 novembre 2006 Registro Particolare n. 5.347.

Il predetto [redacted] ha eletto domicilio c/o la propria sede in [redacted] (FI) [redacted]

Si precisa che detta ipoteca grava oltre maggiore consistenza unicamente sulle quote di comproprietà del Signor [redacted], come sopra determinate.

### Punto 3. ATTO DI PROVENIENZA



Ai fini dell'accertamento della proprietà sono state esperite tutte le opportune indagini presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Uffici Provinciali di Firenze e di Pisa e relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima sono stati riscontrati i seguenti titoli di provenienza:

al sig. [REDACTED]:

a) quanto alla quota indivisa in ragione di 3/9 (tre noni) della piena proprietà, in epoca anteriore al ventennio per successione legittima del padre [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro e delle Successioni di Empoli il giorno 28 febbraio 1981 al n. 34 vol. 480, debitamente trascritta alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Pisa in data 23 dicembre 1981 Registro Particolare n. 10.798;

b) quanto alle quote in ragione di 3/9 (tre noni) della piena proprietà dal germano Signor [REDACTED]

[REDACTED], per acquisto in regime patrimoniale della comunione legale dei beni con il coniuge Signora [REDACTED] in ordine ad atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] di Vinci in data 20 maggio 1991 repertorio n. 74.765 fascicolo n. 7.531, registrato ad Empoli il giorno 7 giugno 1991, debitamente trascritto alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare) di Pisa in data 4 giugno 1991, Registro Particolare n. 4.984.

Si precisa che la madre signora [REDACTED], meglio sopra generalizzata, si era riservata il diritto di usufrutto sua vita natural durante; stante il decesso della predetta avvenuto in data 29 dicembre 1999 si è provveduto a presentare la relativa domanda di ricongiungimento del diritto di godimento come sopra riservato;

c) quanto alla quota indivisa in ragione di 1/9 (un nono) della piena proprietà oltre maggiore consistenza per successione legittima al coniuge [REDACTED] e deceduta in data 2 novembre 1999, giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro e delle Successioni di Empoli il giorno 17 maggio 2000 al n. 20 vol. 823, debitamente trascritta alla competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 29 settembre 2001 Registro Particolare 9.416.

Per quanto occorrer possa si precisa che risulta trascritta accettazione tacita della relitta eredità della Signora [REDACTED] a favore del coniuge Signor [REDACTED] e dei figli Signori [REDACTED], giusta formalità eseguite presso la competente Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 21 settembre 2000 Registro Particolare n. 9.008;

ai germani Signori [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/9 (un nono) ciascuno della piena proprietà ed oltre maggiore consistenza per successione legittima dalla madre Signora [REDACTED], giusta dichiarazione di cui ampiamente in precedenza.

Ai predetti Signori [REDACTED] e [REDACTED], meglio sopra generalizzati, le quote oggetto di cessione col citato atto Notaio [REDACTED] di



Vinci in data 20 maggio 1991, erano pervenute in epoca anteriore al ventennio e precisamente per successione legittima dal rispettivo padre e coniuge Signor [REDACTED], giusta dichiarazione di cui ampiamente in precedenza.

**Tale atto di provenienza è stato reperito dal sottoscritto presso l'Archivio Notarile di Firenze.**

#### **Punto 4. DESCRIZIONE DEI BENI**

La visita di sopralluogo è stata effettuata il giorno 13 Febbraio 2024, previo avviso scritto all'interessato con ritrovo alle ore 09,30 direttamente sul posto e precisamente, nel Comune di Vinci (FI), Via Leonardo da Vinci n° 199, 201, 203 mediante invio di PEC con allegato il foglio notizie per la parte eseguita al legale dell'esecutato Avv. [REDACTED] in data 24/01/2024 (all."A").

Detta comunicazione per conoscenza fu inviata tramite pec. all'Avv. [REDACTED], legale della [REDACTED] sempre in data 24/01/2024 (all."A").

A seguito di PEC ricevuta in data 24/01/2024 da parte dell'Avv. [REDACTED] con la quale mi chiedeva di posticipare il sopralluogo al 13 Febbraio 2024 (all."A"), inviai nuova comunicazione tramite PEC all'Avv. [REDACTED] e per conoscenza all'Avv. [REDACTED] in data 25/01/2024 (all."A").

Con mail del 25/01/2024 inviai la documentazione inerente gli immobili (planimetrie catastali) e la comunicazione della visita di sopralluogo al custode nominato Isveg s.r.l. (all. "A").

Alle ore 09,15 sono arrivato sul posto nel Comune di Vinci (FI), Via Leonardo da Vinci n° 199, 201, 203 e Via Fratelli Rosselli n° 1 coadiuvato dal Geom. [REDACTED]

Alle ore 09,20 è arrivato l'incaricato dell'IS.VE.G. sig. [REDACTED] residente per la carica presso l'IS.VE.G. di Firenze Borgo Albizi n° 26.

Al sopralluogo erano presenti i signori [REDACTED]

Alla costante presenza dei signori [REDACTED], ho proceduto iniziando il sopralluogo con un giro di ricognizione per prendere visione della reale consistenza dei beni e dello stato dei luoghi, procedendo al rilievo degli stessi eseguendo le misurazioni di rito, nonché realizzando anche il repertorio fotografico, allegato alla presente perizia sotto la lettera "C", al fine di visualizzare meglio l'aspetto e lo stato dei luoghi.

Alle ore 12,30 si sono concluse le operazioni peritali relative al sopralluogo ed è stato redatto il relativo verbale (all. "B").

Gli immobili si trovano nella frazione Sovigliana a circa 8 km dal centro di Vinci.

La zona è servita da mezzi pubblici. Si riscontra la presenza di negozi e di attività commerciali di servizio primario che sono raggiungibili nelle immediate vicinanze così come supermercati fra i quali [REDACTED] e [REDACTED], etc.

Si trova a circa 4 km dalla superstrada Firenze Firenze-Pisa-Livorno.



Il sig. ██████████ in sede di sopralluogo mi ha dichiarato che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto fu costruito negli anni 1961-1962 e che lui nacque proprio nello stesso.

**Bene n° 1) magazzino al piano terreno** con accesso dal civico n° 199 di Via Leonardo da Vinci e più precisamente situato a sinistra guardando il fabbricato dalla suddetta Via con accesso dal suddetto civico tramite resede esclusivo composto da un ampio vano della superficie utile di circa mq 46,00 oltre al resede di circa mq 100,00.

Il portone di accesso e l'altro adiacente si presume siano in legno in quanto non visibili e sono dotati di bandone in ferro. La finestra tra i due sporti sopra descritti anch'essa si presume sia in legno dotata di avvolgibile in plastica. La finestra sul davanti è in ferro e vetro blindato.

Il pavimento è in graniglia con piastrelle quadrate di cm 40x40 di colore chiaro montate a squadra.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativi apparecchi da incasso, dotato di salvavita. E' dotato di impianto di riscaldamento a gas metano costituito da radiatori di calore in ghisa collegato all'impianto dell'abitazione di cui diremo sotto.

L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda la consistenza, dai rilevamenti effettuati in loco, risulta che il magazzino ha una superficie utile di circa mq 46,00, il resede è pari a circa mq 100,00. La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente: magazzino circa mq 53,00, resede circa mq 100,00.

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
MAGAZZINO	53,00	1,00	53,00
C.T. A COMUNE (50%)	0,82	0,60	0,49
RESEDE	100,00	0,05	5,00
		Tot mq	58,49

Per il magazzino comprensivo di accessori si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 58,49.

**Bene n° 2) appartamento situato su due piani:**

Gli infissi esterni sono tutti in legno verniciati di marrone chiaro dotati di persiane in plastica verniciate di celeste. Gli infissi interni sono sempre in legno e di colore marrone. Anche i due portoncini d'ingresso sono in legno di colore beige. Il pavimento dell'ingresso - vano scale e del disimpegno al piano terreno è in piastrelle di graniglia quadrate di cm 40x40 montate a squadra di colore arancio; il pavimento della cucina di servizio, quello delle due camere e del disimpegno al piano terreno è in piastrelle di ceramica quadrate di cm 30x30 montate a squadra di colore bianco; il rivestimento della cucina solo su una parete fino ad un'altezza di ml 1,60, è in piastrelle di ceramica di cm 15x20 montato a squadra di colore bianco; il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica quadrate di cm 20x20 montate a squadra di



colore bianco; il rivestimento fino ad un'altezza di ml 2,00 è in piastrelle di ceramica di cm 25x20 montate sfalzate di colore bianco. Il bagno è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia.

Al piano primo il pavimento dell'ingresso-disimpegno è in piastrelle di graniglia quadrate di cm 40x40 montate a squadra di colore chiaro; quello della cucina è in piastrelle di graniglia quadrate di cm 30x30 montate a squadra di colore rosso; il rivestimento della cucina su una parete fino ad un'altezza di ml 1,60 è in piastrelle di ceramica di cm 20x20, montate a squadra di colore bianco; quello del soggiorno è in piastrelle di graniglia quadrate di cm 50x50 montate a squadra di colore nero; quello del tinello è in piastrelle di graniglia quadrate di cm 30x30 montate a squadra di colore nero; quello delle camera attigua al tinello è in piastrelle di graniglia quadrate di cm 30x30 montate a squadra di colore arancione; quello delle altre due camere è in piastrelle di graniglia quadrate di cm 40x40 montate a squadra di colore arancione; il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica quadrate di cm 20x20, montate a squadra di colore beige; il rivestimento, che arriva fino ad un'altezza di ml 2,00 è in piastrelle di ceramica di cm 20x25 montate a squadra di colore bianco. Il bagno è dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca; il pavimento del bagno con accesso dal tinello è in piastrelle di ceramica/cotto/graniglia quadrate di cm 20x20 montate a squadra di colore bianco; il rivestimento fino ad un'altezza di ml 2,00 è in piastrelle di ceramica di cm 25x20 montate sfalzate di colore bianco; il bagno è dotato di lavabo, bidet, w.c., e doccia; il pavimento dei due terrazzi è in piastrelle di graniglia quadrate di cm 30x30 montate a squadra di colore bianconero; la scala interna è rivestita in marmo.

Sia internamente che esternamente è intonacato a civile a malta bastarda verniciato di bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativi apparecchi da incasso, dotato di salvavita. L'impianto di riscaldamento è a gas metano costituito da radiatori di calore in ghisa, alimentati da due caldaie murali a gas, con produzione di acqua calda per usi domestici, una ubicata nel locale caldaia al piano terreno e l'altra nel terrazzo laterale al piano primo. Il sig. [REDACTED] mi ha riferito che dette caldaie sono in regola con la revisione e che attualmente quella ubicata nel locale caldaia non funziona e che provvederà alla riparazione.

Il resede esclusivo e quello a comune con l'altra unità immobiliare che sarà sotto descritta sono a verde.

Al piano primo si riscontrano delle crepe sul tramezzo tra il disimpegno ed il bagno, e sui tramezzi tra il bagno e le due camere attigue come meglio si possono individuare dalle foto n° 32, 34, 36, 37 e 38 nella documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "C". Complessivamente si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare, dai rilevamenti effettuati in loco, risulta che l'appartamento ha una superficie utile di circa mq 198,00, il loggiato è pari a circa mq 17,00, i due terrazzi complessivamente sono pari a circa mq 20,00, il resede esclusivo è pari a circa mq 227,00, il resede a comune con l'u.i. che sarà descritta al punto successivo è pari a circa mq 406,00.

La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente:



appartamento mq 249,00, loggiato mq 17,00, terrazzi mq 20,00, resede esclusivo mq 227,00, resede a comune 50% mq 203,00.

GII SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
APPARTAMENTO	249,00	1,00	249,00
LOGGIATO	17,00	0,35	5,95
TERRAZZI	20,00	0,25	5,00
RESEDE ESCLUSIVO	227,00	0,05	11,35
RESEDE A COMUNE 50%	203,00	0,05	10,15
C.T. A COMUNE 50%	0,82	0,60	0,49
Tot mq			281,94

Per l'unità abitativa comprensiva di accessori si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 281,94.

**Bene n° 3) autorimessa al piano terreno** con accesso da Via F.lli Rosselli n° 1 costituita da un vano principale dal quale si accede ad un ripostiglio e da un altro ripostiglio con accesso dall'esterno della superficie utile complessiva di circa mq 26,00 oltre resede circostante a comune con l'u.i. descritta al punto precedente della superficie pari a circa mq a circa mq 406,00 a comune con l'unità immobiliare sopra descritta al punto 2).

Il portone di accesso è costituito da un bandone in ferro; gli infissi esterni sono in ferro a vasistas dotati di inferriate in ferro; la porta di accesso al ripostiglio esterno è in legno di colore grigio. Il pavimento del locale principale dell'autorimessa e del ripostiglio comunicante è in cemento, mentre quello del ripostiglio con accesso dall'esterno è in piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Sia internamente che esternamente è intonacato a civile a malta bastarda verniciato di bianco all'interno e di giallo all'esterno ed esternamente presenta parti di intonaco da rifare. La copertura è in eternit ed è dotato di impianto elettrico. Complessivamente si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare, dai rilevamenti effettuati in loco, risulta che il garage complessivamente ha una superficie utile pari a circa mq 26,00. La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente: garage circa mq 30,00, resede a comune 50% mq 203,00

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
GARAGE	30,00	1,00	30,00



RESEDE A COMUNE 50%	203,00	0.05	10,15
		Tot mq	40,15

Per il garage e relativo resede a comune si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 40,15.

**Punto 5. STATO DI POSSESSO**

Dalle indagini condotte, gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà degli esecutati e precisamente del signori [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano essere abitati dai signori [REDACTED] e dal padre [REDACTED]. Mentre il sig. [REDACTED] vi ha la residenza, ma non vi abita fisso.

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Lastra a Signa in data 28/03/2024, risultano le seguenti residenze: [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra esposto non risultano contratti di affitto in essere.

**Punto 6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL'ACQUIRENTE**

Oltre alle formalità di cui al punto 1.2 e 3, dalle indagini effettuate non emergono altre posizioni debitorie che coinvolgono i beni oggetto di perizia.

**Punto 7. FORMALITÀ NON GRAVANTI SULL'ACQUIRENTE**

Dalla disamina della documentazione agli atti, in merito ai beni oggetto di perizia e nei confronti degli esecutati, non emergono ulteriori posizioni debitorie.

Si fa presente che a seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie eseguito in data 17/07/2024 emergono successivamente al pignoramento del 2008 due nuove iscrizioni consistenti in:

**Iscrizione** R.G. 15546 R.P. 2224 del 08/10/2012 **ipoteca in rinnovazione** a fronte dell'atto notarile pubblico [REDACTED] del 19/10/1992 rep. 87571/8567 (la [REDACTED] è subentrata alla [REDACTED])

**Iscrizione** R.G. 11688 R.P. 2060 del 07/07/2016 **ipoteca in rinnovazione** a fronte dell'atto notarile pubblico [REDACTED] del 31/07/1996 rep.131446 (la [REDACTED] è subentrata alla [REDACTED])

**Punto 8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE CONDOMINIALI:**

Il sig. [REDACTED] mi riferì in sede di sopralluogo che attualmente non sono previste spese straordinarie, ma che probabilmente dovranno procedere alla realizzazione di alcune opere per la manutenzione della copertura.

**Punto 9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:**

Dalle indagini eseguite presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vinci (FI) in data 24/01/2024 in relazione ai beni oggetto di stima, non risultano Licenze Edilizie rilasciate per la costruzione degli stessi. Il sig. [REDACTED] mi dichiarò in sede di sopralluogo che lui vi era nato in questa abitazione. Essendo nato a [REDACTED]



mi assicurò che il fabbricato fu costruito in data anteriore al 01/09/1967. Sempre da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vinci (FI) risulta che all'epoca di costruzione il fabbricato ricadeva al di fuori dal perimetro dei centri abitati e pertanto non necessitava di licenza di costruzione ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 18/03/1986. Infatti, detta Delibera fra l'altro stabilisce che **gli interventi realizzati successivamente al 31 ottobre 1942 e prima del primo settembre 1967 necessitano di titolo edilizio solo se ed in quanto eseguiti all'interno dei centri abitati del Comune di Vinci** come risulta nelle planimetrie in scala 1:5000 allegate alla suddetta Delibera.

Successivamente per gli immobili in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Art. 26 L. 47/85 presentato in data 13/06/1991 prot. 3102 per eseguire delle modifiche interne nell'appartamento al piano primo;
- Concessione Edilizia n° 189 rilasciata in data 19/12/1991 pratica edilizia n° 175/1991 per modifiche al fabbricato di civile abitazione;
- D.I.A. presentata in data 10/03/2000 prot. 005539 per apertura di uno sfondo per formazione di vetrina;
- Autorizzazione Edilizia n° 72 rilasciata in data 17/10/2000, pratica edilizia n° 63/2000, per apertura di uno sfondo-vetrina;
- Variante finale ai sensi dell'art. 39 della L.R. 52 del 14/10/1999 all'Autorizzazione Edilizia n° 72 del 17/10/2000 presentata in data 19/03/2001 prot. 6571.

A seguito dei rilievi effettuati in loco, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi si riscontrano le seguenti difformità:

Piano Terreno:

- 1) costruzione di tramezzo per ricavare un sottoscala (vedi foto n° 19);
- 2) apertura di tre porte tra il disimpegno le due camere e l'ingresso e ampliamento della porta tra l'ingresso-vano scale ed il disimpegno (vedi foto n° 20, 26 e 18);
- 3) tamponamento dell'apertura fra il magazzino e l'attuale camera e di quella tra l'altra camera e la cucina di servizio (vedi foto n° 16, 23, 26 e 29);
- 4) costruzione di mazzette per installare una porta tra il magazzino ed il disimpegno (vedi foto n° 15);
- 5) spostamento della porta di accesso al w.c. e demolizione del tramezzo all'interno dello stesso (vedi foto n° 25 e 27);

Piano Primo:

- 6) chiusura della porta tra il disimpegno e la cucina e realizzazione di nuova apertura tra la stessa ed il tinello (vedi foto n° 31 e 42);
- 7) spostamento della porta di accesso al w.c. e demolizione del tramezzo all'interno dello stesso (vedi foto n° 41 e 43);
- 8) realizzazione di porzione di tamponatura in cima al vano scale per installare due porte (vedi foto n° 30);
- 9) la finestra della camera adiacente la cucina non fu trasformata in porta finestra (vedi foto n° 4 e 40);

Il tutto come meglio si può evincere in colorazione convenzionale giallo-rossa nelle planimetrie dimostrative in scala 1:100, allegate alla presente sotto la lettera "F".



Le opere sopra descritte, da quanto riferitomi dal sig. [REDACTED] furono realizzate nei primi anni 2000.

Ho eseguito ispezioni al Regolamento Urbanistico vigente con relative norme di attuazione, al Regolamento Edilizio del Comune di Vinci e poi ho chiesto di essere ricevuto dai tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del suddetto Comune per verificare quanto da me rilevato, e mi hanno fissato un appuntamento in presenza per il giorno 08/05/2024. Dall'esame dei suddetti strumenti urbanistici e dal colloquio intercorso con un tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, è emerso quanto segue:

Nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Vinci gli immobili in oggetto ricadono in "Zona R2 Città aggiunta" e che le opere sopra descritte risultano attualmente sanabili attraverso la presentazione di Richiesta di **"Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i."**.

Per quanto riguarda i costi della suddetta sanatoria, il tecnico mi seppe comunicare solo l'importo dei diritti di segreteria per la presentazione della pratica pari ad € 269,00, ma non riuscì a quantificarmi l'importo della sanzione in quanto mi disse che sarebbe stata determinata dopo la presentazione della pratica. Da ciò si può capire quanto possa essere difficile determinare l'importo della sanzione dal sottoscritto.

Alla luce di quanto sopra in via del tutto indicativa i costi per l'eventuale richiesta di sanatoria al momento si possono solo ipotizzare e potrebbero essere i seguenti: diritti di segreteria € 269,00, oblazione € 3.000,00.

Oltre agli oneri professionali per redigere la suddetta pratica quantificabili indicativamente in circa € 2.000,00, oltre spese e Contributo Cassa Nazionale oggi 5% ed I.V.A. oggi 22%.

Il tutto per un totale di circa € 5.800,00 che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici del Genio Civile di Firenze in data 31/05/2024 ed in data 11/06/2024 sono emerse due pratiche presentate e precisamente il progetto n° 41723 del 10/06/1992 ed il progetto n° 83093 del 07/03/2000 al quale fecero la variante n° 1 del 01/06/2000 e la variante n° 2 del 25/01/2001.

Dall'esame delle suddette pratiche si può evincere quanto segue:

-la pratica n° 41723 era relativa ai lavori eseguiti con la Concessione Edilizia n° 189 del 19/12/1991; infatti gli elaborati grafici architettonici sono conformi a quelli depositati in Comune;

-la pratica 83093 del 07/03/2000 riguarda **"apertura di sfondo in muratura portante"** da realizzarsi al piano terreno, ma non riporta gli estremi della pratica di riferimento del Comune, ma dall'esame delle stesse è relativa ai lavori eseguiti con la D.I.A. presentata in data 10/03/2000 prot. 005539;

-la variante n° 1 del 01/06/2000 alla pratica 83093 del 07/03/2000 riguarda **"l'apertura di sfondo in parete portante al piano primo edificio di abitazione - variazione al Direttore dei Lavori delle strutture"** e anche questa pratica non riporta gli estremi della pratica di riferimento del Comune; dall'esame della stessa, è relativa all'apertura dello sfondo al piano primo e precisamente tra la cucina ed il tinello sopradescritto al punto 6) **del quale però manca la presentazione della relativa pratica in Comune;**



-la variante n° 2 del 25/01/2002 alla pratica 83093 del 07/03/2000 riguarda **“variante alla cerchiatura di sfondo con profilati di acciaio invece che con cordoli in c.a”**. e anche questa pratica non riporta gli estremi della pratica di riferimento del Comune; dall'esame della stessa, è una variante allo sfondo al piano terreno da realizzarsi con la pratica originaria n° 83093 del 07/03/2000.

Alla luce di quanto sopra esposto, oltre che procedere alla presentazione della richiesta di sanatoria in Comune di cui è stato detto sopra, si renderà necessario presentare una richiesta di sanatoria al Genio Civile oltre ad una pratica per eseguire eventuali lavori di adeguamento per quanto riguarda le opere strutturali. Per eseguire le eventuali opere di adeguamento dovranno essere predisposti dei calcoli strutturali da parte di un tecnico abilitato previo eseguire le necessarie verifiche dello stato dei luoghi, saggi etc., eseguire i lavori di adeguamento da ditta edile ed il sottoscritto non ha le competenze necessarie per poterli eseguire. Visto che attualmente, non essendo in possesso dei calcoli strutturali, non è possibile procedere alla redazione di un computo metrico. Pertanto il sottoscritto può solo ipotizzare in via del tutto indicativa che le spese per ottemperare a quanto sopra (presentazione delle relative pratiche al Genio Civile, redazione dei calcoli strutturali, esecuzione dei lavori e notula del professionista abilitato) si possano quantificare in circa € 15.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, -in ordine alle limitazioni d'indagine esposte- lo stesso deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo del punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano l'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e dalle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto ottiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

#### **Punto 10. VALORE DI MERCATO**

La finalità della valutazione è la determinazione del valore di mercato, cioè, "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione".

Il criterio adottato per la valutazione di questi immobili è quello della stima comparativa.



Detto giudizio si basa su informazioni assunte presso agenti immobiliari della zona, tenendo conto delle recenti vendite di beni simili, sia per l'ubicazione, sia per le caratteristiche, su consultazione del borsino immobiliare e della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relative all'anno 2023 Semestre 1 e sulla mia personale esperienza nel settore immobiliare. Si precisa che i valori unitari si riferiscono a superfici lorde convenzionali.

**Bene n° 1:**

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 900,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni simili risulta un valore medio arrotondato di 700,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2023 Semestre 1, risulta il seguente valore medio: 800,00 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

9Media prezzi di agenzie immobiliari	900,00 €/mq
Media delle offerte di vendita borsino immobiliare	700,00 €/mq
Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio	800,00 €/mq

Valore medio €  $(900,00 + 700,00 + 800,00)/3 = € 800,00 €/mq$

Da cui mq 58,49 x 800,00 = € 47.792,00 arrotondato per eccesso ad **€ 50.000,00 (euro cinquantamila).**

**Bene n° 2:**

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 1.750,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni simili risulta un valore medio arrotondato di 1.400,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2023 Semestre 1, risulta il seguente valore medio: 1.650,00 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	1.750,00 €/mq
Media delle offerte di vendita borsino immobiliare	1.400,00 €/mq
Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio	1.650,00 €/mq

Valore medio €  $(1.750,00 + 1.400,00 + 1.650,00)/3 = € 1.600,00$

Da cui mq 281,94 x 1.600,00 = € 451.104,00 arrotondato per difetto ad **€ 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila).**



Al suddetto valore occorre detrarre le spese occorrenti per la richiesta dell'attestazione di conformità in sanatoria da presentare presso il comune di Vinci sopra indicativamente stimate in circa € 5.800,00, e le spese occorrenti per la richiesta di sanatoria da presentare presso il Genio civile di Firenze e per effettuare i relativi lavori di adeguamento sopra indicativamente stimati in circa € 15.000,00, per cui avremo € 450.000,00 - 5.800,00 - 15.000,00 = **€ 429.200,00** arrotondato per difetto ad **€ 429.000,00 (euro quattrocentoventinovemila).**

**Bene n° 3:**

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 850,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni similari risulta un valore medio arrotondato di 760,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2023 Semestre 1, risulta il seguente valore medio: 900,00 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	850,00 €/mq
Media delle offerte di vendita borsino immobiliare	750,00 €/mq
Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio	900,00 €/mq

Valore medio € (850,00 + 750,00 + 900,00)/3 = 833,00 €/mq arrotondato per difetto a 800,00 €/mq. Viste le attuali condizioni dell'immobile in oggetto il sottoscritto ritiene di apportare al suddetto importo una detrazione stimabile in circa il 25% per cui avremo:

€/mq 833,00 - 25% = €/mq 624,75 arrotondato per difetto ad €/mq 600,00.

Da cui mq 40,15 x 600,00 = € 24.090,00 arrotondato per difetto ad **€ 24.000,00 (euro ventiquattromila).**

**Punto 11. PREZZO A BASE D'ASTA**

Tenuto conto delle palesi differenze tra i trasferimenti fra privati ed i trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare caratterizzati quest'ultimi da tempi di pagamento più rapidi, imposte commisurate al reale prezzo di trasferimento del bene e non del valore catastale, notoriamente inferiore al valore di mercato, specie per le abitazioni, ed in genere maggiore rigidità nelle altre modalità di trasferimento, per la determinazione del prezzo di base d'asta del bene in argomento si ritiene congruo adottare una detrazione del 10% del valore di mercato:

Pertanto abbiamo:

**Bene n° 1:** € 50.000,00-10% = € 45.000,00.

**Prezzo a base d'asta € 45.000,00 (euro quarantacinquemila).**

**Bene n° 2:** € 429.000,00-10% = € 386.100,00 arrotondato per difetto ad € 386.000,00.

**Prezzo a base d'asta € 386.000,00 (euro trecentoottantaseimila).**



**Bene n° 3:** € 24.000,00-10% = € 21.600,00 arrotondato per difetto ad € 21.000,00.

**Prezzo a base d'asta € 21.000,00 (euro ventunomila).**

**Punto 12. DIVISIBILITÀ:**

Il compendio pignorato in realtà è già diviso. Infatti si tratta di tre immobili ai quali è stata data una valutazione separata e pertanto i tre cespiti possono essere anche alienati separatamente.

**Punto 9 bis. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:**

Per gli adempimenti fiscali relativi all'alienazione a seguito di vendita dei beni immobili di cui abbiamo trattato si precisa che in questo caso, non è dovuto il pagamento dell'imposta I.V.A., in quanto la proprietà cedente è rappresentata esclusivamente da persone fisiche (██████████, ██████████ e ██████████).

Sarà invece provveduto al pagamento dell'imposta di Registro pari al 9%, alla Imposta Ipotecaria fissa, per la trascrizione da parte della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del passaggio di proprietà pari a 50,00 € nonché al pagamento dell'imposta Catastale fissa, dovuta per l'aggiornamento al Catasto dei Fabbricati, pari a 50,00 €.

Nel caso poi, che l'eventuale acquirente dei beni possa usufruire delle agevolazioni previste dal D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 e seguenti, sarà corrisposta un'imposta di Registro ridotta pari all'aliquota del 2%, un'imposta Ipotecaria fissa pari ad euro 50,00, ed un'imposta Catastale fissa sempre pari ad euro 50,00.

**Punto 13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**

I beni sopra descritti, gravati da pignoramento promosso dalla ██████████ con sede in Firenze (codice fiscale ██████████) quale creditori procedenti nei confronti dei signori ██████████

sono costituiti da:

**Lotto 1:** magazzino al piano terreno con accesso dal civico n° 199 di Via Leonardo da Vinci composto da un ampio vano della superficie utile di circa mq 46,00 con annesso resede esclusivo.

**Lotto 2:** Appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Vinci Via Leonardo da Vinci n° 201 e 203 situato su due piani, formato da tre vani compresa la cucina di servizio, oltre servizi ed accessori, resede esclusivo e resede a comune con l'unità immobiliare sotto descritta al piano terreno; da cinque vani compresa la cucina, oltre servizi ed accessori al piano primo.

**Lotto 3:** autorimessa al piano terreno con accesso da Via F.lli Rosselli n° 1 costituita da un vano e da due ripostigli di cui uno con accesso dall'esterno della superficie utile complessiva pari a circa mq 26,00 oltre resede circostante a comune con l'unità immobiliare sopra descritta.

Si fa presente visto che gli immobili sopra descritti fanno parte di un unico fabbricato con annesso resede circostante sul quale insiste l'autorimessa, per una maggior appetibilità possono essere considerati anche come unico lotto. In tal caso:

**Lotto unico: valore € 503.000,00 (euro cinquecentotremila,00).**



**Prezzo a base d'asta € 452.000,00 (euro quattrocentocinquantaduemila).**

**Allegati:**

- Ricevute invio p.e.c. all'Avv. [REDACTED] (legale degli esecutati) e all'Avv. [REDACTED] (legale del precedente) e mail all'Isveg (avviso di inizio operazioni peritali (All. "A");
- Verbale sopralluogo e verbale Isveg (All. "B");
- Documentazione fotografica con planimetria dei punti di ripresa (All. "C");
- Elaborato planimetrico (All. "D");
- Planimetrie catastali e relative visure (All. "E");
- Planimetrie dimostrative (All. "F");
- Atto di provenienza (All. "G");
- Certificati di residenza degli esecutati (All. "H");
- Autorizzazione del sig. Giudice alla presentazione del nuovo accatastamento (All. "I");
- Aggiornamento visure ipotecarie (All. L");
- Attestazione di aver proceduto all'invio della relazione all'esecutato (All. "M").

Con la speranza di essere stato sufficientemente esauriente nell'espletamento dell'ambito incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rimane comunque a disposizione, per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, e ringraziando della fiducia, si onora nel porgere

Lastra a Signa, 19 Luglio 2024

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Geom. [REDACTED])