

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

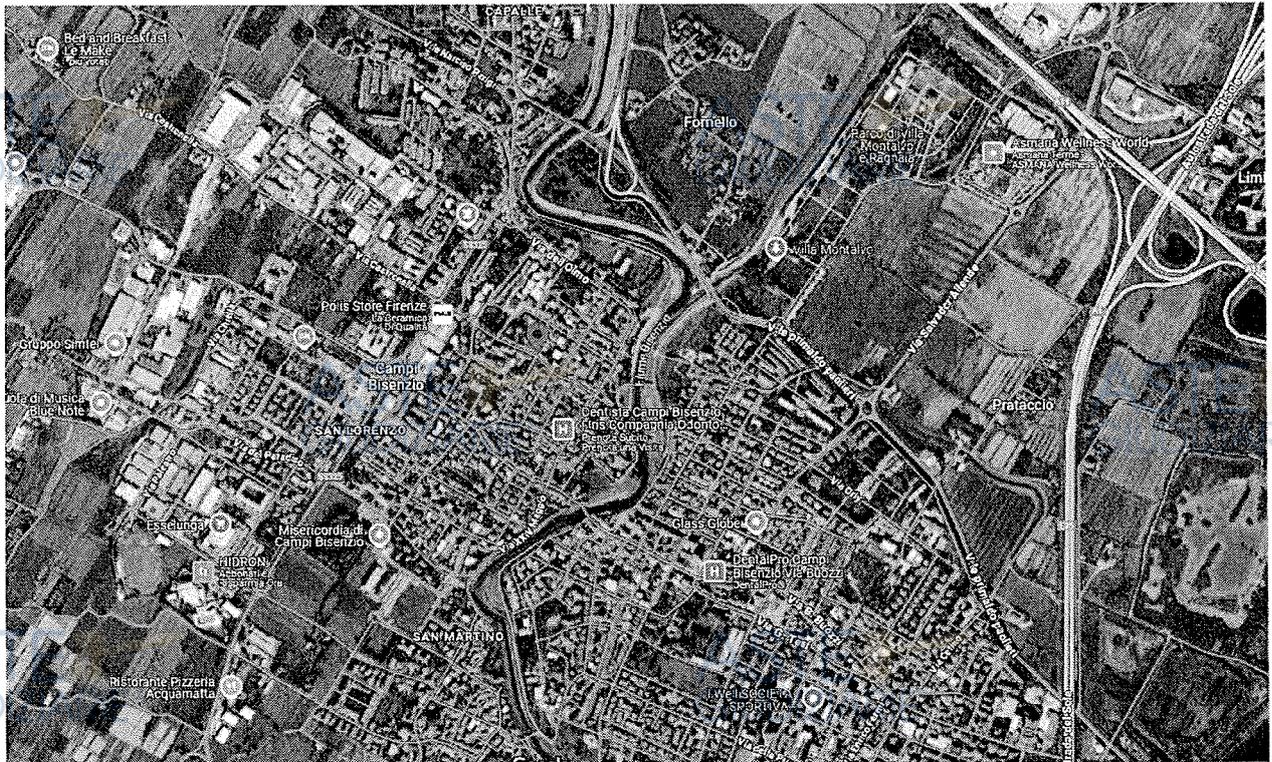
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA FAMILIARE

R.L.C. N. 46/2024, 47/2024, 48/2024

**SENTENZA N. 202/2024 DEL 25/09/2024 PUBBLICATA IN DATA
8/10/2024**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELLE UNITA'
IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE POSTE NEL
COMUNE DI CAMPI BISENZIO
VIA CASTRONELLA CIV. 70-84**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO



Vista aerea del centro abitato di Campi Bisenzio e localizzazione del'unità in oggetto con puntatore rosso

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

La pavimentazione interna dei locali abitabili del piano terreno è costituita da piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione delle camere al piano primo è costituita da piastrelle di graniglia. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni in legno con vetro camera e persiane. La porta di accesso al piano terreno ha una doppia porta in alluminio.

Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di vaso, bidet e box doccia, con pavimento e rivestimento costituito da vecchie piastrelle di ceramica. I due locali accessori posti sul resede tergale hanno il pavimento in ceramica ed infissi in legno. Il locale garage presenta il pavimento costituito da battuto di cemento con porta di accesso in ferro. La struttura portante della copertura del corpo principale a due piani del fabbricato è costituita da travi e travicelli in legno e sovrastante manto di copertura in laterizio. Nelle due camere il soffitto è costituito da tavelle e quindi non praticabile.

Il corpo tergale accessorio presenta una copertura piana con sovrastante strato di guaina, mentre l'altra porzione ed il garage hanno la copertura costituita da lastre in amianto appoggiate su struttura in parte in ferro ed in parte in legno. Faccio presente che il manto di copertura in lastre di eternit dovrà essere rimosso nel rispetto della vigente normativa in materia e sostituito con altro materiale.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, riscaldamento e condizionamento. L'impianto di riscaldamento dei locali al piano terra è alimentato da caldaia a condensazione posta nel resede tergale mentre i locali al piano primo sono riscaldati da stufa a gas posta nel disimpegno.

Alla data del sopralluogo la camera piccola sul retro, al primo piano, è risultata inagibile causa di rinforzi messi all'interno per sostenere il soffitto non portante costituito da tavelle ceduto a seguito delle notevoli infiltrazioni di acqua piovana verificatesi recentemente, dovute alla vetustà del piano di copertura, la cui struttura portante, compreso impermeabilizzazione, coibentazione e manto di copertura dovrà quanto prima essere oggetto d'intervento. Ad oggi è stato soltanto eseguito un intervento per mettere in sicurezza la porzione di copertura più danneggiata dalle recenti infiltrazioni.

RIFERIMENTI URBANISTICI

L'intero fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato costruito ed ultimato in epoca antecedente il 01/09/1967. Successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi e precisamente:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3951 del 01/03/2000 relativa al rilascio della pratica di condono Legge n. 47/85 presentata al Sindaco del Comune di Campi Bisenzio in data 29/10/1986 prot. n. 34718 pratica n. 4967/86 relativa alla costruzione in totale assenza di titolo edilizio dei due locali accessori e del garage sul resede tergo esclusivo;
- Concessione Edilizia n. 3350 del 21/03/2000 relativa alla ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenziale;
- Denuncia Inizio Attività Libera prot. n. 17275 del 04/03/2009 domanda n. 86 D registrata dal Comune di Campi Bisenzio con il n. 8667/D in data 14/01/2010 relativa ad opere di manutenzione straordinaria eseguita all'unità abitativa.

L'estratto sottostante indica l'inquadramento urbanistico della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima.



DIFFORMITA' RISCONTRATE

Nei locali dell'appartamento in oggetto sono state riscontrate, rispetto all'ultimo titolo edilizio di cui sopra, le seguenti difformità:

- diversa realizzazione della parete in forati a delimitazione della scala di accesso al primo piano;
- realizzazione di parete in forati dell'altezza di mt 0,95 tra la cucina ed il soggiorno;
- realizzazione di tettoia con struttura in legno a sbalzo ancorata alle pareti del ripostiglio tergal;e;
- mancata realizzazione della parete in forati a delimitazione del ripostiglio sopra scala con accesso dalla camera principale al piano primo;
- realizzazione di bagno e forno, con annessa canna fumaria in acciaio, all'interno del ripostiglio tergal;e sul retro del fabbricato;
- diversa realizzazione degli scalini che permettono il superamento del dislivello tra il marciapiede ed il soggiorno;
- rappresentazione errata della struttura portante della copertura e del soffitto del primo piano.

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

Per regolarizzare le difformità riscontrate dovrà essere presentata al Sindaco del Comune di Campi Bisenzio richiesta di sanatoria ai sensi del D.L. n. 69 del 29/5/2024 convertito in legge il 24/7/2024 n. 105 (Decreto Salva Casa).

Dovranno invece essere modificati gli scalini che permettono di superare il dislivello tra il marciapiede di Via Castronella e la quota interna del soggiorno in quanto porzione del primo scalino insiste sul marciapiede pubblico.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE
Comune di Campi Bisenzio (FI)

Quanto oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, correttamente intestato, nel foglio di mappa 11:

- particella 48, subalterni 502 e 503, Via Castronella n. 70/84, piano T/1, Cat. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq 132, escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale euro 352,48 per quanto riguarda l'appartamento;
- particella 98, Via Castronella n. 84, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 52, superficie catastale mq 58, rendita catastale euro 198,73.

Segue tutta la documentazione catastale .



Data: 09/07/2025 Ora: 18.42.53 pag: 1 Segue
 Visura n.: T464297/2025

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di Firenze
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAMPI BISENZIO (B507) provincia FIRENZE
 Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di CAMPI BISENZIO (Codice B507) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	48 48	502 503			A/3	2	6,5 vani	Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte: 125 m²	Euro 352,48	VIA CASTRONELLA n. 70-84 Piano 1-1	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
 Totale: vani 6,50 Rendita: Euro 352,48

Intestazione degli immobili indicati al n.1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1			(1) Proprietà 1/1	in regime di comunione dei beni
N.	2			(1) Proprietà 1/1	in regime di comunione dei beni

VARIAZIONE del 26/03/2012 Pratica n. P10070418 in atti dal 26/03/2012 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10234 1/2012)

2. Immobili siti nel Comune di CAMPI BISENZIO (Codice B507) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	98				C/6	3	52m²	Totale: 58 m²	Euro 198,73	VIA CASTRONELLA n. 84 Piano T	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: modifica identificativo per allineamento mappe nct-neu - bonifica identificativi catastali - scheda planimetrica 15615/2000 - classamento e rendita validati

Data: 09/07/2025 Ora: 18.42.53 pag: 2 Fine

Visura n.: T464297/2025

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Firenze
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Totale: m² 52 Rendita: Euro 198,73

Intestazione degli immobili indicati al n.2

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/1	in regime di comunione dei beni
N	2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/1	in regime di comunione dei beni

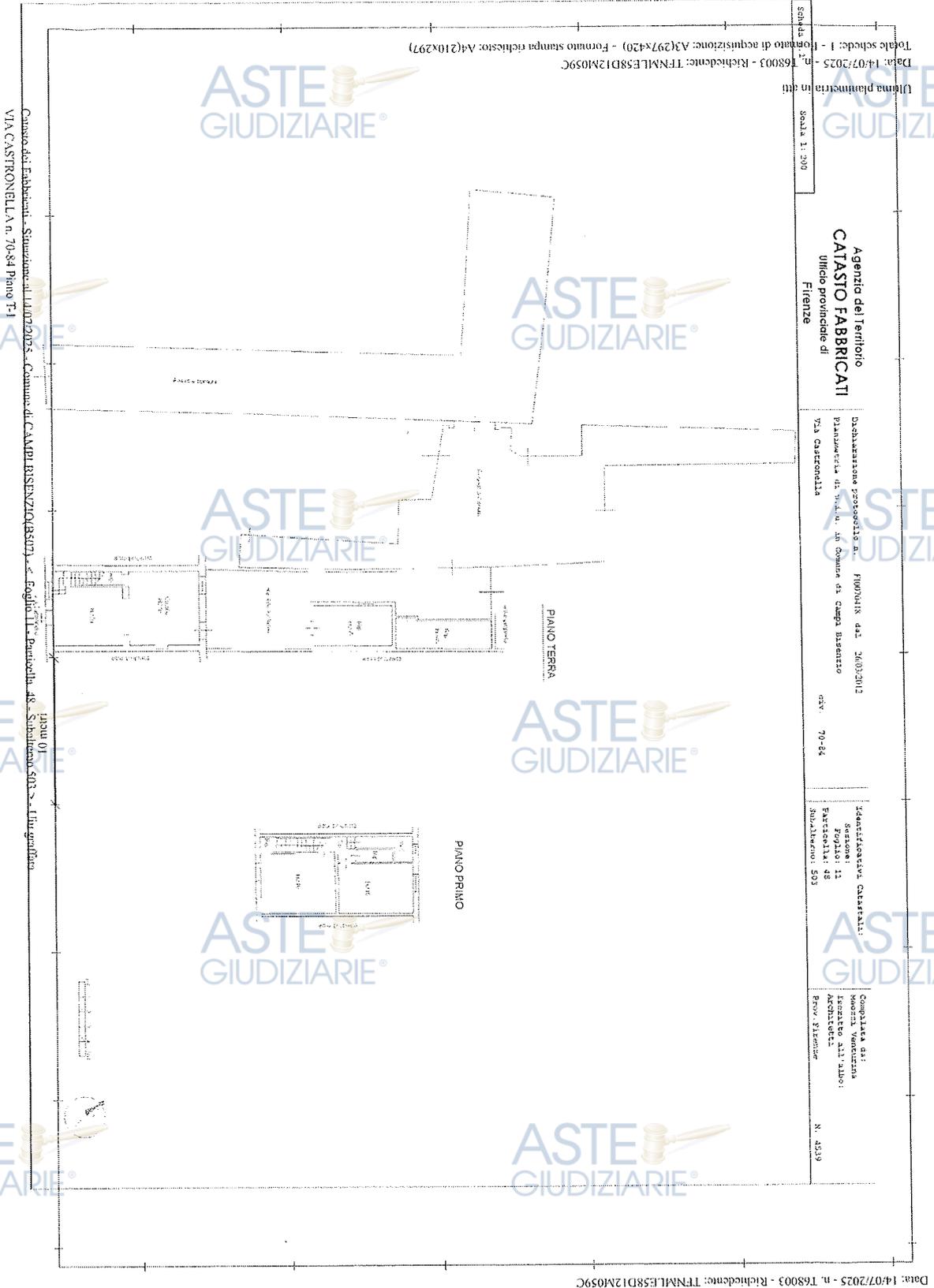
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 04/04/2014 Pratica n. F10052886 in atti dal 04/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 15947.172014)

Totale Generale: vani 6,50 m² 52 Rendita: Euro 551,21

Unità immobiliari n. 2

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono 0571 711598 cell 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it



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

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilie.tofani@geopec.it

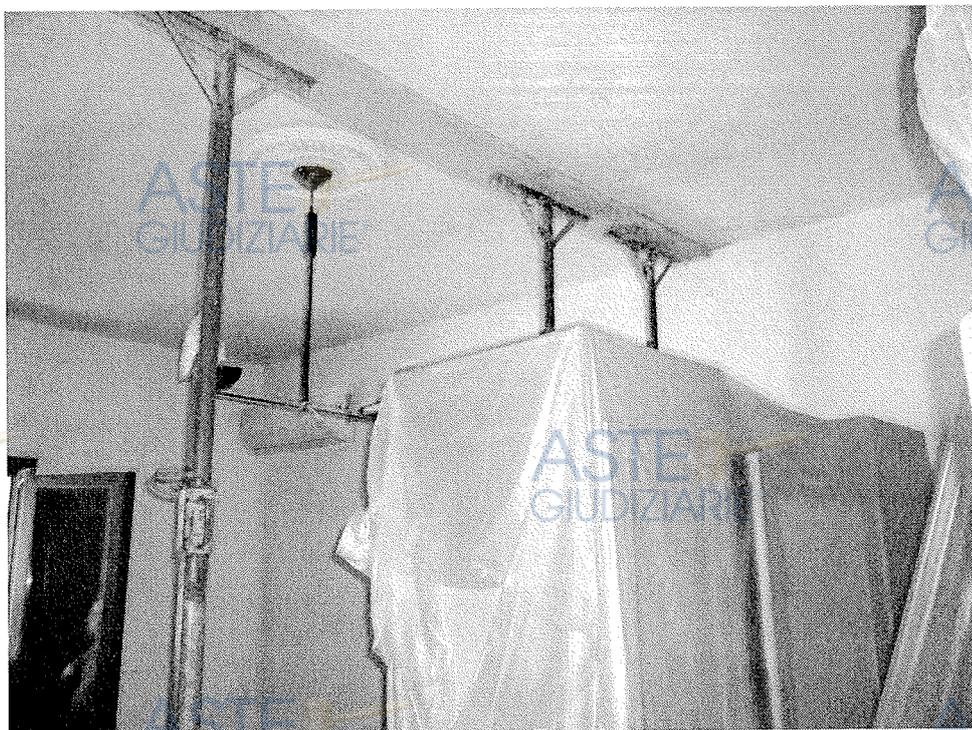
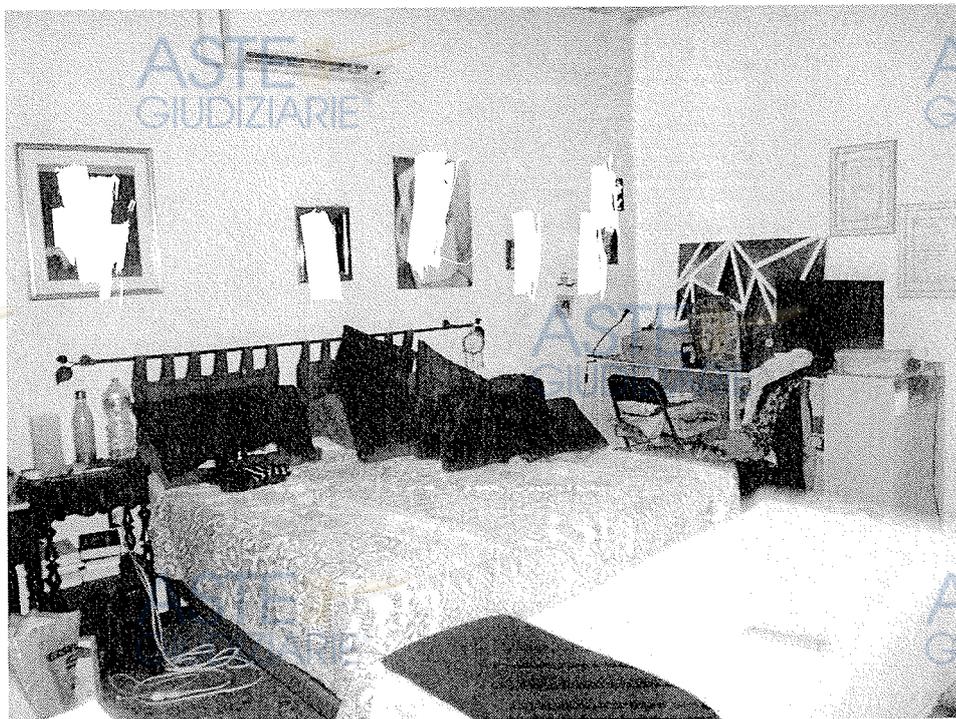


GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopcc.it



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052

geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052
geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

ISPEZIONI IPOTECARIE

Le unità immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione n. 1763** registro particolare, in data **20/03/2019**, per complessivi euro 240.000,00 di cui euro 120.000,00 di capitale relativa ad IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo ipotecario contro [redacted] coniugi in regime di comunione legale, in favore di "BANCA CAMBIANO 1884 S.P.A." con sede in Firenze, Viale A. Gramsci n. 34;

- **Iscrizione n. 1894** registro particolare, in data **30/03/2023**, per complessivi euro 390.429,10, di cui euro 195.214,55 per capitale, relativa ad IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo contro [redacted] in favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE" con sede in Roma, con domicilio ipotecario in Firenze, Viale G. Matteotti n. 16";

- **Trascrizione n. 31724** registro particolare, in data **11/11/2024**, relativa all'ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA contro [redacted]

PROVENIENZA

Quanto oggetto di stima è pervenuto agli attuali proprietari [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] coniugi in regime di comunione dei beni, nel modo seguente:

- atto Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato del 12/04/2000 repertorio n. 46.224 raccolta n. 2.366 registrato all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato il 20/04/2000 al n. 10.099.



Firmato digitalmente da GIUSEPPE ANTONIO LA GAMBA C-IT O: DISTRETTO NOTARILE DI FIRENZE:5000593 0484

Repertorio n.46.224

Raccolta n.2.366

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dodici aprile duemila.

In Campi Bisenzio, via Bruno Buozzi n.7/9/11.

Avanti a me Avvocato Giuseppe Antonio La Gamba Notaio in Prato, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, e senza l'assistenza dei testi ai quali i comparenti d'accordo tra di loro e col mio consenso hanno rinunciato,

REGISTRATO
ALL'AGENZIA DELLE
ENTRATE - UFFICIO
TERRITORIALE DI PRATO

IL 20/04/2000

AL N° 10099

SONO PRESENTI

- i coniugi nato a Campi Bisenzio il 2 luglio 1929, pensionato e nata a Campi Bisenzio il 21 ottobre 1931, pensionata, residenti a Campi Bisenzio alla via Castronella n.79, codici fiscali rispettivi

e , i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni;

- i coniugi nato a il e nata a il commerciante, residenti a Campi Bisenzio alla via Castronella n.84, codici fiscali rispettivi

e , i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto dichiarano, convergono e

- locale ad uso ripostiglio posto al piano terreno, con accesso dal numero civico 79 di detta via, della superficie di mq.46 (quarantasei), censito al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio alla partita 502, foglio 11, particella 48, sub.7, cat. C/2, classe 9, consistenza mq.46, rendita Lire 340.400.

L'immobile nel suo complesso risulta confinante con detta via, residua proprietà della parte venditrice, corte a comune, salvo altri.

ART.2 Quanto venduto è pervenuto in maggiore consistenza all'odierna parte venditrice per acquisto dal signor

, giusta atto autentificato nelle firme dal Notaio Vincenzo Chiurazzi di Firenze del 21 gennaio 1980, rep.n.46.266, racc.n.4.723, registrato a Firenze il 6 febbraio 1980 al n.1933 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 29 gennaio 1980 al n.ro 1876 di Registro Particolare.

ART.3 L'immobile è venduto ed accettato a corpo e non a misura con tutte le accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitu' attive e passive, conformemente al suo stato attuale di proprietà e di possesso, nonché con i proporzionali e relativi diritti condominiali come per legge.

ART.4 Garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione a norma di legge, che

quanto venduto è di sua proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

ART.5 Utili ed oneri di quanto acquistato sono da oggi a rispettivo profitto e carico della parte acquirente che ne viene immessa in possesso.

ART.6 Il prezzo è stato dalle parti convenuto, come le stesse dichiarano, in complessive

(centotrentacinquemilioni), somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto quietanza finale di saldo con rinuncia al diritto d'ipoteca legale.

ART.7 Ai fini fiscali le parti dichiarano che tra loro non esiste alcun vincolo di parentela in linea retta o tale considerato.

ART.8 Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge 26 giugno 1990 n.165, la parte venditrice, previa ammonizione di me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara (legge 4 gennaio 1963 n.15 art.4):

che la costruzione dall'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che l'immobile in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 legge 1150/1942 o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della

legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni
eccezion fatta per quanto rappresentato nella domanda
presentata ai sensi dell'art.35 legge 47 citata al Comune di
Campi Bisenzio in data 29 ottobre 1986 al n.ro 34.718 del
protocollo a fronte della quale è stata rilasciata
concessione in sanatoria in data 1 marzo 2000 n. 3.951;

- che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione
autorizzata con Concessione Edilizia n.ro 3350 del 21 marzo
2009;

- che il reddito fondiario dell'immobile oggetto di questo
atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi
per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di
presentazione.

ART.9 Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico
della parte acquirente la quale chiede di voler beneficiare
delle agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. 131 del 26
aprile 1986 art.1 della tariffa parte prima, così come
modificato dal D.L.155 del 22 maggio 1993 art.16 comma 1,
convertito in legge 243 del 19 luglio 1993 e dalla legge 28
dicembre 1995 numero 549.

All'uopo la parte acquirente, previa ammonizione di me Notaio
sulle conseguenze penali cui puo' andare incontro in caso di
dichiarazioni false o reticenti dichiara, anche ai sensi e
per gli effetti dell'art.4 della legge n.15 del 4 gennaio
1968:

a) - di non essere titolare di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

b) - di essere già residente nel Comune di Campi Bisenzio;

c) - di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla legge 28 dicembre 1995 numero 549 ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982 numero 168, all'articolo 2 del D.L. 7 febbraio 1985 numero 12, convertito con modificazioni dalla legge 5 aprile 1985 numero 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991 numero 416, all'articolo 5 commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992 numero 14, 20 marzo 1992, numero 237, 20 maggio 1992 numero 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992 numero 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992 numero 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992 numero 455, all'articolo 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993 numero 16 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993 numero 75, e all'articolo 16 del D.L. 22 maggio 1993 numero 155 convertito con modificazioni dalla legge 19 luglio 1993 numero 243.

La parte venditrice richiede le agevolazioni fiscali portate dal D.P.R. 643 del 26 ottobre 1972 all'art.25 così come modificate dal D.L. 155 del 22 maggio 1993 art.16 comma 3,

convertito in Legge 243 del 19 luglio 1993 e cioè l'imposta
INVIM ridotta alla metà.

Le parti inoltre per gli stessi fini, concordemente
dichiarano:

- a) che l'immobile oggetto del presente atto fa parte di
fabbricato destinato ad abitazione non di lusso secondo i
criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici
del 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale numero
218 del 27 agosto 1969;
- b) che trattasi di vendita intervenuta tra persone fisiche
che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o
professione.

Di quest'atto ho dato lettura ai componenti che, da me
interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di
mio pugno su due fogli per pagine sei e fin qui della settima.

F.to f

GIUSEPPE ANTONIO LA GAMBA NOTAIO

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 comma 1 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82, già modificato dall'art. 15 del Decreto Legislativo 30 dicembre 2010 n. 235, firmato come per legge, che si rilascia per gli usi consentiti.

Prato, 19 marzo 2025.

Firmato digitalmente da Giuseppe Antonio LA GAMBA notaio

VALORI DI STIMA

L'espressione numerica quantificante il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare per una base d'asta deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto a seguito di sopralluogo, deve tener presente e sondare il mercato immobiliare di zona, deve tenere sott'occhio e controllare i valori unitari dei vari osservatori immobiliari, deve tener conto e analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare considerandone gli aspetti nella sua più completa totalità, ma soprattutto deve tenere di conto che esiste una differenza tra valore libero di mercato e valore per una base d'asta.

Il valore di mercato è l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia.

Il macro valore di riferimento, tenuto conto della attuale situazione statica del mercato con tendenza alla riduzione dei prezzi dovuta principalmente alla grande diminuzione della domanda, può quindi essere espresso pari a

€. 1.850,00/mq relativo alla parte abitativa

€. 900,00/mq relativo ai locali accessori tergalì

€. 1.100,00/mq relativo al locale garage

€. 100,00/mq relativo al resede esclusivo tergale

VALUTAZIONE

Per quanto concerne i coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, dovendo essi andare ad influire sul macro valore di riferimento, affinché si abbia un'esatta valutazione dello stato dei luoghi, in riferimento a quanto descritto nel sopralluogo di verifica, essi devono essere così distinti.

- | | |
|---|-----------|
| 1) Superficie delle unità immobiliari, fruibilità, disposizione | 1,00 |
| 2) Stato di manutenzione delle unità immobiliari | 0,80/0,95 |
| 3) Ubicazione | 1,00 |

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052
geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

Moltiplicando il valore di macro zona, la superficie interna dei locali ed i relativi coefficienti otterremo il valore di stima.

DESTINAZIONE	Superficie mq	Valore macro zona €/mq	Coefficiente di gradimento	VALORE DI STIMA
Porzione abitativa	93,00	€. 1.850,00	0,80	€. 137.640,00
Locali accessori tergalì	27,00	€. 900,00	0,95	€. 23.085,00
Locale garage	49,00	€. 1.100,00	0,80	€. 43.120,00
Resede esclusivo	73,00	€. 100,00	0,95	€. 6.935,00

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto di proprietà dei signor
può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nella
cifra di €. 211.000,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore per una base d'asta deve tenere conto di fattori oggettivi quali l'esborso del prezzo finale in tempi ridotti, l'incertezza dei tempi di immissione in possesso e che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni.
(art. 2922 c.c.)

In conclusione nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni devono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10% ed il 30% .

Il sottoscritto stimatore ritiene di applicare la percentuale del 10% ottenendo così i seguenti valori.

VALORE DI MERCATO	€.	211.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	21.100,00
COSTO PER SANATORIA APPARTAMENTO E MODIFICA SCALINI ACCESSO APPARTAMENTO	€.	5.000,00

	€.	184.900,00

Il valore finale a base d'asta delle unità immobiliari in oggetto, escluso il valore degli arredi presenti, può essere espresso, arrotondato, pari a

€. 185.000,00 (Euro centottantacinquemila / 00)

Empoli, 21/07/2025

Geometra Tofani Emilio

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono 0571 711598 cell. 339-6967052
geometratofani@gmail.com emilio.tofani@geopec.it

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Appartamento di civile abitazione, su due piani, di vecchia costruzione, composto da 4 vani oltre accessori con annesso locale garage sul tergo, posti nel Comune di Campi Bisenzio, Via Castronella n. 70/84.

Rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, nel foglio di mappa 11, particella 48, subalterni 502 e 503; Via Castronella n. 70, piano T/1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 132, rendita catastale €. 352,48 per quanto riguarda l'appartamento e dal foglio di mappa 11, particella 98, Via Castronella n. 84, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 52, rendita catastale €. 198,73, per quanto riguarda il garage.

Geom. Tofani Emilio

