TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 245/2022

G.E.: Dott. Francesca Romana Bisegna

UDIENZA: del 26 ottobre 2023

Promosso da: [redacted]

Contro: …….

Lo scrivente, Addolorata Miglietta Architetto con studio in Firenze via Riccardo Zandonai, 8 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 6485, veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n°245/2022

Effettuato il Giuramento al CTU veniva affidato l'incarico di valutare verificare e stimare i beni oggetto della Esecuzione Immobiliare

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

OGGETTO: **PERIZIA E STIMA DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI AD USO CIVILE ABITAZIONE , RESEDE ESCLUSIVO E RIMESSA , BENI POSTI NEL COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO (FI), LOCALITÀ TURBONE VIA DELLA PESA ,142**

In data 16 Maggio 2023 , lo scrivente CTU, ha dato inizio alle operazioni peritali ,mediante comunicazione alle parti, debitore e creditore procedente , con raccomandata a/r, (Allegato 1) nella quale si comunicava la visita ai

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

luoghi da effettuarsi in data 8 giugno 2023 alle ore 10,00 . Lo scrivente ha inviato raccomandate distinte ai due comproprietari. La raccomandata indirizzata alla residenza del Signor ……. è ritornata indietro per compiuta giacenza (allegato 2) .

Come da disposti giudiciali la data e l'ora del sopralluogo sono stati concordati dallo scrivente con il Custode nominato.

La visita ai beni si è svolta nel giorno e all'ora fissata , ci ha accolto la Signora …… , comproprietaria dell'immobile ma non soggetto esecutato . La Signora ci ha condotto per l'intero complesso immobiliare rispondendo a tutte le domande di rito ; ha fornito la documentazione in suo possesso dell'Atto di acquisto del quale lo scrivente ha estratto copia . In occasione del sopralluogo è stato redatto un verbale (allegato 3) nel quale si trascrivono i dati e si descrive lo stato dei luoghi.

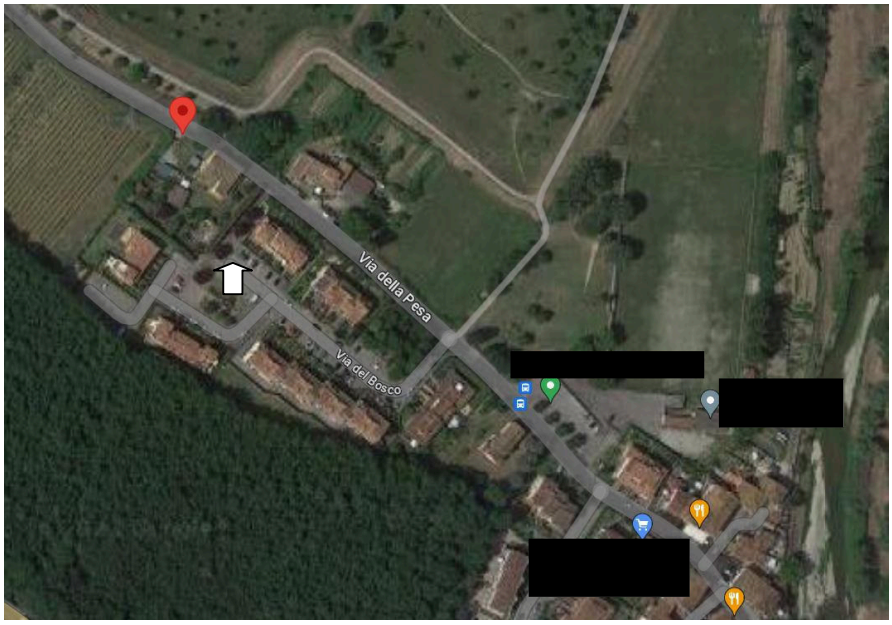
1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni oggetto della perizia sono ubicati nel Comune di Montelupo Fiorentino , Località Turbone - Via della Pesa 142 , zona a ovest della Città . La zona è caratterizzata da alcune unità residenziali dislocate sul territorio oltre che da piccoli aggregato urbano, corrispondenti appunto alla Località denominata "Turbone" .

Il complesso immobiliare è composto da un fabbricato su due livelli ove sono ubicate le due unità immobiliari , gode di ampio resede esclusivo e rimessa, come da foto illustrativa di seguito rappresentata

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360



Il punto rosso indica l'accesso ai beni dalla via della Pesa, la freccia bianca da via del Bosco

L'accesso al compendio immobiliare è dalla via della Pesa, precisamente accesso carrabile dal civico 142 e pedonale dal civico 144 entrambi muniti di cancello. Nello specifico, il fronte Nord/Ovest del complesso immobiliare è posto lungo l'asse stradale, una recinzione metallica ne delimita la proprietà sulla strada.



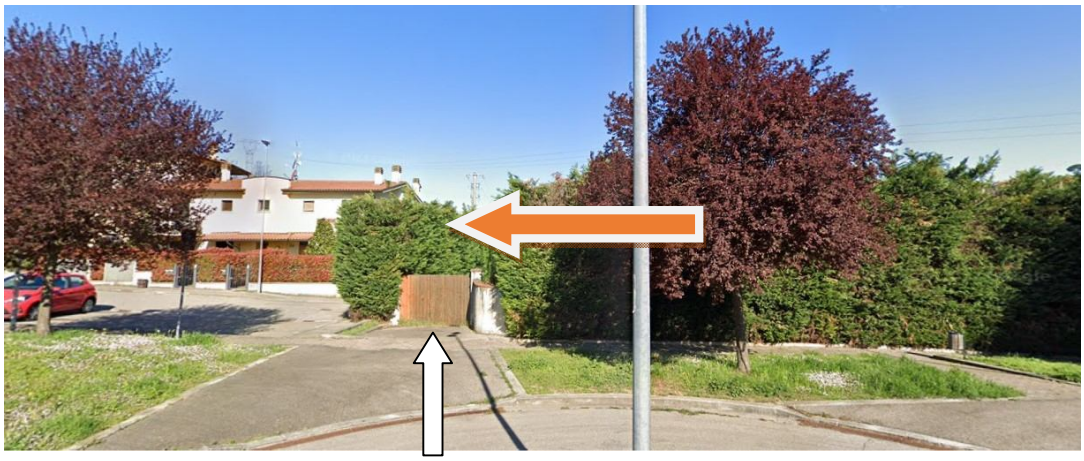
La freccia bianca indica il fabbricato, la freccia arancio la via della Pesa

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Al bene si accede dunque direttamente dal cancello carrabile e mediante un cancello pedonale munito di citofono con pulsante di chiamata, entrambi introducono nel resede esclusivo a giardino.

Il complesso ha un terzo accesso opposto alla via della Pesa ; da un cancello ubicato nella parte tergale del resede , con ingresso dalla via del Bosco , come da foto illustrata di seguito allegata



La freccia bianca indica l'accesso, la freccia arancio il resede tergale

Lo scrivente ha identificato DUE LOTTI

Lo scrivente specifica che i beni sono in comproprietà con ……. che non è PARTE ESECUTATA

Lo scrivente precisa che allo stato di fatto il complesso ha utenze a comune ; il resede a giardino che circonda il fabbricato ove sono ubicate le due unità residenziali per poter essere venduto separatamente , ovvero ogni porzione al relativo lotto necessita di un progetto di frazionamento particellare da redigere previo rilievo informatizzato con l'ausilio di un topografo ; sul resede a comune insistono dei manufatti , un balzo nel terreno , in parte quasi una buca , probabilmente l' alloggiamento di una

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

piscina fuori terra ; un capanno ligneo edificato su una sottostante struttura in muratura , cantina o deposito attrezzi munita di tettoia ; il canile realizzato mediante recinzione metallica e il forno con barbecue in muratura . Questi manufatti non risultano descritti nei titoli edilizi visionati dallo scrivente pertanto sono da considerarsi abusivi. Lo scrivente si riserva, in virtù della vendita all'asta di considerare i costi dell'eventuale sanatoria o della demolizione , quantificandone il prezzo oltre gli oneri tecnici per il frazionamento, e l' accatastamento con procedura informatizzata . Allegherà alla presente relazione il progetto sommario di frazionamento del resede in modo da attribuirlo ai singoli lotti , tralasciando, in quanto difficile da definire in questa sede, gli importi relativi alla divisione delle utenze e le eventuali servitù da definire e trascrivere.

DESCRIZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montelupo Fiorentino i beni così identificati al foglio 15 particella 99 (allegato 4-estratto di mappa; allegato 5 - elaborato planimetrico; allegato 6 -elenco dei subalterni assegnati) :

- sub. 500 Piano T-1 Categoria A/7, Classe 4 Consistenza vani 11,5 , rendita € 1.395,72 con annesso resede esclusivo , (visura - allegato 7/ planimetria catastale –allegato 8) – civile abitazione 1- LOTTO 1 ;
- sub. 501 Piano T-1 Categoria A/7 , Classe 4 Consistenza vani 5 , rendita € 606,84 con annesso resede esclusivo , (visura - allegato 9/ planimetria catastale –allegato 11) - civile abitazione 2 - LOTTO 2 ;

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

– sub. 502 Piano T Categoria C/6, Classe 6 Consistenza mq.49 , rendita € 169,55 con annesso resede esclusivo , (visura - allegato 11/ planimetria catastale –allegato 12) – rimessa- LOTTO 2 ;

- resede 1 - catasto terreni particella 979 - semin arborato consistenza mq, 21, reddito dominicale € 0,07; reddito agrario 0,05
- resede a pertinenziale Fg 15 part. 99 superficie mq

(allegato 13 - visura /allegato 14-estratto di mappa – campitura gialla – azzurra il resede pertinenziale); resedi da frazionare e assegnare ai due lotti .

I beni suddetti sono intestati a:

- …….. nato a Firenze il …….. C.F……. – proprietà per ½
- ……. nata a ……. il ……– proprietà per ½

I dati catastali identificano l'immobile e coincidono con i dati del fascicolo.

All'Ufficio del territorio – Servizi catastali, il complesso immobiliare risulta identificato dal civico 76 anziché 142/144 per carenza di aggiornamento toponomastico. L'accesso al complesso edilizio riporta entrambi i numeri civici come da foto di seguito rappresentata



ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

STORIA CATASTALE

Come descritto nella relazione storico catastale in atti (allegato 15 - Dott……..) si fa presente che gli immobili costituiti e rappresentati dai subalterni 500,501,502 provengono dai subalterni soppressi 1/2/3/4/5 (allegato 15 bis elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni) sempre al foglio 15 particella 99 , nello specifico per costituzione del 02/11/1998 in atti dal 02/11/1998 (n. D01033,1/1998) Fg. 15, part, 99, sub.ni 1/2/3/4/5 – Variazione in soppressione del 28/07/2000 pratica n. 546697- Variazione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione-frazionamento e fusione -abitazione (n.9341.1.1/2000).

La variazione ha costituito gli immobili attualmente identificati

Per quanto riguarda il resede esso è rappresentato dal fg 15, particella 99 (ex subalterno 5) ed è da considerarsi a comune con i sub 500/501/502 :

Il terreno Identificato dal foglio 15 particella 979 deriva da frazionamento del 26/06/2000 pratica n. 34266 in atti dal 26/06/2000 (n.2004.1/2000 risultando soppresse le particelle 835-836-838 e 114 sempre del foglio 15, anch'esso fa parte del resede pertinenziale. .

ATTO DI PIGNORAMENTO

La formalità (allegato 16) è stata notificata all' esecutato in data 21/07/2022 rep. 7648 formalità trascritta presso la Conservatoria di Firenze Ufficio provinciale Territoriale, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 01/08/2022 al reg gen. n. 34775 reg. part. 25171 (allegato 17) derivante da Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Firenze.

L'atto di Pignoramento riguarda la quota di ½ di proprietà dei beni, come da intestazione precedentemente descritta.

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

I dati del Pignoramento risultano corretti ed individuano il compendio in oggetto.

ATTO DI PROVENIENZA

I già menzionati e identificati beni sono di proprietà di

- ……. nato a …… il ……. proprietà per ½
- …… nata …… il …… proprietà per ½

per essere agli stessi così pervenuti:

- con atto di compravendita del 14/12/1998 rogato dal Notaio Luigi Aricò rep. n. 25125/9699 e registrato a Firenze il 04/01/1999 al n 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 29 Dicembre 1998 reg.par 24963 ;
- con atto di compravendita del 14/12/1998 rogato dal Notaio Luigi Aricò rep. n. 25125/9699 e registrato a Firenze il 04/01/1999 al n 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 29 Dicembre 1998 reg.par 24964 per acquisto fatto …… con sede in ……. (Atto di provenienza - allegato 18) ;
- Con sentenza del Tribunale di Firenze – sentenza di cessazione degli effetti del matrimonio, in data 8 maggio 2009 rep.1718 trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 19/06/2006 al n. 18224 reg.part. viene convenuto tra le parti il trasferimento da …… a …….della quota di proprietà di ½ (un mezzo) dei beni già descritti e oggetto di pignoramento oltre che i terreni, sempre nel Comune di Montelupo Fiorentino identificati al foglio 15 particelle 836-979

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

- Con sentenza del Tribunale di Firenze in data 28/03/2018 n. 943/2018 viene dichiarata inefficace la sentenza per la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra i signori …… e …….. limitatamente alla condizione n. 2 stabilita dalle parti con ricorso per la cessazione degli effetti civili del matrimonio richiamato dalla sentenza di divorzio relativa al " contributo economico al coniuge in unica soluzione ex art. 5 -9 bis legge 898/1970 con trasferimento diritto di quota di diritto di proprietà immobiliari " e quindi alla quota di ½ del diritto di proprietà esclusiva su complesso immobiliare in Montelupo Fiorentino , tra cui i beni in oggetto (non trascritta)
- Con sentenza della Corte di Appello Firenze in data 12/07/2021 n. Proc. 1475/2018R.G. viene rigettato l'appello ……. contro la sentenza n. 943/2018 del Tribunale di Firenze, che si conferma integralmente (non trascritta)

(allegato 19 – Certificato Notarile Ipotecario in atti – il Notaio precisa a pagina 3 rigo 14-17 <u>che non risulta osservata la continuità delle trascrizioni voluta dall'art. 3650 c.c. nel ventennio in quanto le due sentenze del Tribunale del 2018 e del 2021 non risultano trascritte</u>).

2) <u>DESCRIZIONE DEI BENI</u>

PARTI CONDOMINIALI

Non ci sono parti condominiali .

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di relazione peritale sono ubicati nel Comune di Montelupo Fiorentino in provincia di Firenze, Località Turbone, via della Pesa ,142-144. Delimita la proprietà una recinzione metallica dotata di tre accessi,

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

due pedonali ed uno carrabile (allegato 20 – Punti di vista fotografici /allegato 23-Doc. fotografica – foto 1-3) che ne individuano l'accesso mediante i civici 142 e 144. Il fabbricato principale posto in aderenza alla via della Pesa (foto 2-3) si sviluppa su due piani fuori terra e ospita le due unità residenziali, cioè l'abitazione più grande, definita "principale" identificata dal Sub.500 e la secondaria, di dimensioni più contenute identificata dal Sub.501. Il fabbricato è circondato sugli altri tre lati da un resede esclusivo a giardino; all'interno del resede, in corrispondenza dell'accesso carrabile (civico 142) è posta con tettoia (smontabile) con tre posti auto (foto 14); più avanti in prossimità del fabbricato è ubicata la rimessa, identificata dal Sub.502 che è attualmente adibita a ripostiglio (allegato 20 – Punti di vista fotografici /allegato 23-Doc. fotografica – foto 60-61) di seguito più ampliamente descritta .

All'interno del resede costituito da vari passaggi altimetrici e terrazzamenti sono ubicati alcuni manufatti e un terrazzamento/buca probabilmente realizzato e/o esistente per la piscina fuori terra (allegato 20 – Punti di vista fotografici /allegato 23-Doc. fotografica – foto 8/ 9 la piscina ; foto 10 il casotto ligneo e canile ; foto 11/12 forno e barbecue) - queste costruzioni sono state realizzate senza titolo e saranno descritte più ampiamente nel paragrafo dedicato alla conformità urbanistica .

- UNITÀ IMMOBILIARE 1 – UNITÀ PRINCIPALE - LOTTO 1 - SUB 500

E 'un'abitazione signorile posta al piano terra e primo del fabbricato facente parte del complesso immobiliare in oggetto. Ad esso si accede da entrambi i civici, nello specifico dal civico 142 passando dal resede ove sono ubicati i posti auto, attraverso un sentiero a verde si raggiunge la ex

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

aia , attualmente a verde, ove è posta una bella pergola con struttura in ferro (smontabile) e copertura a verde (allegato 21/22 – Punti di vista fotografici /allegato 23-Doc. fotografica – foto 4) . Dalla pergola si accede direttamente nell'ingresso-soggiorno. Il soggiorno è composto da tre ampi vani, (allegato 21/22 – Punti di vista fotografici /allegato 23-Doc. fotografica – foto 16-19) superati detti locali si giunge nel tinello e da qui in cucina (allegato 21/22 – Punti di vista fotografici /allegato 22-Doc. fotografica – foto 21-24). All'unità principale si accede anche dal secondo accesso identificato dal civico 144, esattamente si accede dal lato del fabbricato corrispondente al locale utilizzato come zona pranzo (tinello) e al secondo locale adibito a soggiorno ad esso attiguo (foto 3-25-26) .

Completano il piano terra tre locali di servizio, esattamente il ripostiglio, in prossimità della zona pranzo e della cucina, ripostiglio realizzato nel sottoscala; un servizio igienico (foto 27-28) e la lavanderia (foto 29-30) questi ultimi due posizionati sul lato opposto rispetto alla cucina.

Tutto il piano è caratterizzato da finiture di pregio, pavimenti in cotto di ottima fattura, così come gli infissi lignei e dotati di doppi vetri corredati di persiane anch'esse di legno di buon qualità ; gli intonaci sono integri e le tinteggiature di ottima qualità. Gli apparecchi illuminanti sono di ottima qualità e funzionanti.

La visione d'insieme è gradevole , l'abitazione è molto curata .

Il servizio igienico di piano ha pavimenti e rivestimenti di ceramica e di buona fattura; i sanitari invece necessitano qualche riparazione e/o sostituzione.

Al piano primo, sono ubicate le camere, ad esso si accede mediante una sala interna posta in prossimità dell'ingresso-soggiorno (foto 20-primo

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

locale ove si accede). Le scale di collegamento hanno gradini in pietra serena di ottima qualità e fattura (foto 31-32)

Il pano primo è composto da tre camere da letto, uno studio e due servizi igienici. Alla camera padronale è annesso il guardaroba/spogliatoio. Tutti gli ambienti hanno ottime finiture. Le camere e i disimpegni hanno pavimenti lignei (parquet rovere biondo montato in diagonale); i sevizi igienici pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona fattura (allegato 21/22 – Punti di vista fotografici /allegato 23-Doc. fotografica – foto 33-48) Il servizio igienico padronale (foto 41-42) è dotato di vasca idromassaggio .

L'altro servizio igienico posto in prossimità dell'arrivo al piano primo, ovvero in prossimità delle scale (foto 35-37), anch'esso è di buona fattura ma al momento del sopralluogo lo scrivente ha rilevato tracce di umidità provenienti dal controsoffitto sovrastante (foto 36) .

Dalla verifica visiva in sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che il bene è in buono stato di conservazione, non si rilevano crepe o cedimenti strutturali degni di nota. Come riferitomi dalla ……. il bene in oggetto è la sua unica casa e residenza ;al momento del sopralluogo gli impianti sono risultati funzionanti ; l'abitazione è allacciata alla pubblica fognatura e dotata di acqua potabile in quanto collegato all'acquedotto comunale.

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici dell'abitazione per verificare la consistenza e computare giusta superficie (allegato 24-25)

Di seguito al paragrafo sulla regolarità edilizia saranno meglio descritti le irregolarità riscontrate

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

PIANO TERRA

INGRESSO /SOGGIORNO	MQ	28.50
SOGGIORNO 2	MQ	26.28
LAVANDERIA	MQ	5.52
BAGNO 1	MQ	7.31
RIP/CENTRALE TERMICA	MQ	10.08
TINELLO	MQ	19.93
CUCINA	MQ	19.93
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	**MQ**	**118.55**
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	**MQ**	**140.55**

PIANO PRIMO

WC 1	MQ	3.49
CAMERA 1	MQ	9.78
DISIMPEGNO 1	MQ	6.58
CAMERA 2	MQ	16.40
DISIMPEGNO 2	MQ	3.63
BAGNO 2	MQ	8.30
CAMERA 3	MQ	16.75
GUARDAROBA	MQ	11.10
CAMERA 4	MQ	21.00
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	**MQ**	**105.00**
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	**MQ**	**125. 00**

VANO SCALE MQ.20 RAGGUAGLIATO A 1/3 = MQ 6.66

SI HA : MQ. 140. 55+MQ. 125+MQ.6.66 = MQ.272.22 ARROTONDATO A 272

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO 1 - MQ. 272.00

(ALLEGATO 24-24BIS – PIANTA STATO RILEVATO CON MISURAZIONE DI VERIFICA EFFETTUATA DALLO SCRIVENTE SU PLANIMETRIA CATASTALE)

- **UNITÀ IMMOBILIARE 2 – UNITÀ SECONDARIA - LOTTO 2 - - SUB 501**

E 'un'abitazione ancora in fase di completamento. Qui ha la residenza il ……. , come riferito dalla ……. , ma non vi abita in quanto il bene è ancora in fase di ristrutturazione e non è abitabile . Nello specifico sono stati realizzati gli impianti sia idrico che elettrico, gli intonaci sono al grezzo, è stato rifatto il tetto; mancano le finiture ed il completamento degli impianti ovvero sanitari, rubinetterie, apparecchi illuminanti , radiatori i pavimenti e i rivestimenti , gli infissi e le porte etc. Non è stata realizzata la seconda fossa biologica di servizio attinente a questa unità residenziale

L'abitazione affaccia su due fronti, uno lungo la via della Pesa, l'altro affaccio sul resede in prossimità del civico 142 che ne definisce l'accesso. (allegato 25/26 – Punti di vista fotografici /allegato 27-Doc. fotografica – foto 49-50) . L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, al piano terra e primo oltre al piano mezzanino. Dall'ingresso al piano terra si accede direttamente nell'ingresso-soggiorno-cucina (foto 51-52) che è composto da un unico vano con annesso un disimpegno che lo collega al ripostiglio/vano tecnico e alla scala interna che conduce al piano ammezzato. Al mezzanino troviamo un locale finestrato (foto 56) che si ipotizza, considerato l'esistenza di attacchi idrici , locale destinato al servizio igienico. Al piano primo sono ubicate due locali, probabilmente due camere ed un locale che, come

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

descritto per il piano mezzanino , probabilmente destinato al servizio igienico (allegato 25/26 – Punti di vista fotografici /allegato 27-Doc. fotografica – foto 56-59) . Tutti i locali sono dotati di finestre, ma risultano privi sia di infissi che di persiane .

Dalla verifica visiva in sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che il bene è in buono stato di conservazione, non si rilevano crepe o cedimenti strutturali degni di nota. Non è stato possibile verificare se collegato alle utenze , come detto le opere di ristrutturazione si sono interrotte e soprattutto come già descritto, non è stata realizzata la secondo fossa biologica di servizio a questa unità abitativa prevista dai progetti visionati in Comune per la conformità urbanistica dei beni la conformità urbanistica dei beni .

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici dell'abitazione per verificare la consistenza e computare giusta superficie.

Di seguito al paragrafo sulla regolarità edilizia saranno meglio descritti le irregolarità riscontrate che consistono in un tramezzo divisorio nel bagno 1 - piano ammezzato non realizzato al momento del sopralluogo

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

PIANO TERRA

INGRESSO /SOGGIORNO/CUCINA	MQ	18.72
DISIMPEGNO/SCALE	MQ	8.82
LOCALE TECNICO/RIP	MQ	1.78

PIANO AMMEZZATO/MEZZANINO

BAGNO 1	MQ	7.92

PIANO PRIMO

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

DISIMPEGNO	MQ	7.14
CAMERA 1	MQ	20.47
BAGNO 2	MQ	3.00
CAMERA 2	MQ	16.00
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	**MQ**	**73.85**
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	**MQ**	**87.88**

ARROTONDATA A MQ. 88.00

SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO 2 - MQ. 88.00

(ALLEGATO 28-29-30 – PIANTE STATO RILEVATO CON MISURAZIONE DI VERIFICA EFFETTUATA DALLO SCRIVENTE SU PLANIMETRIA CATASTALE)

UNITA' IMMOBILIARE 3 – RIMESSA – LOTTO 2 - SUB 502

E' una costruzione ad un piano, di forma rettangolare, con ampie aperture sui due fronti principali, ed è posta nel resede pertinenziale ma indipendente dal fabbricato principale (allegato 31 – Punti di vista fotografici /allegato 32 -Doc. fotografica – foto 60/61) .La rimessa è stata ristrutturata di recente ; ha degli ottimi infissi dotati di vetrocamera ; il tetto con orditura principale e secondaria in legno e di buona fattura ; le tinteggiature recenti , manca la pavimentazione ; attualmente adibita sia a ripostiglio che a rimessa (foto 62-65) . Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici dell'abitazione per verificare la consistenza e computare giusta superficie .

La superficie netta è pari a MQ. 50.00, quella lorda è pari a MQ. 60.00

SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO 2 - MQ. 60.00

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

(ALLEGATO 33 – PIANTA STATO RILEVATO CON MISURAZIONE DI VERIFICA EFFETTUATA DALLO SCRIVENTE SU PLANIMETRIA CATASTALE)

Di seguito al paragrafo sulla regolarità edilizia saranno meglio descritti le irregolarità riscontrate che consistono nella esecuzione senza titolo all'interno della rimessa di due tramezzi divisori per la realizzazione di un vano all'interno della stessa; la realizzazione di una finestra in luogo della porta-finestra sul fronte sud (allegato 33 bis – campitura rossa)

RESEDE PART. 99

Il resede, come già descritto, è indiviso ed a comune con le due unità immobiliari , è a giardino, con percorsi inerbiti ,piccoli terrazzamenti realizzati con cordonati arborei e in alcuni punti presenta dei dislivelli segnalati e protetti da essenze arboree e/o cordonati di modeste dimensioni (circa 20/30cm) in mattoni . Sono presenti dei gradini in cotto li' dove i dislivelli hanno maggiore importanza e che servono a percorrere agevolmente il lungo giardino. Ovunque sono state messe a dimora piante, aiuole e arbusti di medio fusto, dando all'area una sistemazione a verde strutturata, perché progettata. Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 8 giugno 2023 tutto il giardino è apparso ordinato e ben tenuto, ad eccezione del lato sud-est della particella dove era stata realizzato a suo tempo , lo scavo /terrazzamento per la piscina fuori terra ,come riferitomi dalla …….. , attualmente dismessa, dando cosi' , un senso di abbandono Insistono all'interno del resede dei manufatti non legittimi , che saranno di seguito ampiamente descritti nel paragrafo sulla "conformità edilizia ". La superficie complessiva del resede e pari a mq 2.169 (allegato 34) . A detta

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

superficie lo scrivente ha detratto sia la superficie relativa alla sagoma dell'edificio che dalla verifica metrica sui catastali in possesso è risultata pari a mq.360 che quella della rimessa che è pari a mq . 60 per un totale di mq. 420 ; pertanto si ha : mq 2.169 - mq. 420 = mq 1.749 arrotondato a 1.750

SUPERFICIE COMMERCIALE RESEDE MQ. 1.750

STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono di proprietà dei signori :

- …… nato ……. C.F…….. – proprietà per ½
- …… nato ……. C.F…….. – proprietà per ½

L'abitazione principale di cui al sub.500 attualmente è in uso ed ivi è residente come propria abitazione dalla ……. così come gli altri beni , la rimessa ed il resede .

L'abitazione secondaria non è abitabile ed è in uso al …… che e' ivi residente, come riferitomi dalla ……..

3) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

Certificazione ipotecaria e Provenienza e Formalità del bene per il ventennio in atti Certificazione Notarile Notaio Giovanni Donnini di Fucecchio (FI) (allegato 19 - Certificato Ipotecario) e la visura aggiornata dallo scrivente in data 20 settembre 2023 (allegato 19 bis) relativamente ai beni descritti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli :

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

1 - **ISCRIZIONE** IPOTECA GIUDIZIALE - iscritta presso la Conservatoria RRII di Firenze in data 13/02/2004 ai n. 1190 reg.part. a favore di [redacted] contro ……. per la quota di1/2 proprietà dei beni oggetto della presente relazione e altri non di nostro interesse ;

2 - **ISCRIZIONE** IPOTECA GIUDIZIALE - iscritta presso la Conservatoria RRII di Firenze in data 04/05/2004 ai n. 3699 reg.part. a favore di [redacted] contro ……. per la quota di1/2 proprietà dei beni oggetto della presente relazione e altri non di nostro interesse ;

3 - **ISCRIZIONE** IPOTECA GIUDIZIALE - iscritta presso la Conservatoria RRII di Firenze in data 08/07/2004 ai n. 6235 reg.part. a favore di [redacted] contro ……. per la quota di1/2 proprietà dei beni oggetto della presente e altri non di nostro interesse

4 - **ISCRIZIONE** IPOTECA LEGALE - iscritta presso la Conservatoria RRII di Firenze in data 21/09/2007 ai n. 10332 reg.part. a favore di [redacted] contro …….. per la quota di1/2 proprietà dei beni oggetto della presente relazione ;

5 - **TRASCRIZIONE** del 19/06/2009. Reg,Part. 18224 Reg, Gen. 28159 Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze rep. 1718 del 08/05/2009 Atto Giudiziario – Sentenza di cessazione degli effetti del matrimonio

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

6 - **TRASCRIZIONE** del 24/09/2009. Reg,Part. 28555 Reg, Gen. 42500 Pubblico ufficiale [redacted]

Atto esecutivo cautelare – Avviso di vendita immobili – Annotazione n. 2479 del 01/07/2015 (cancellazione)

7 - **TRASCRIZIONE** PIGNORAMENTO - iscritta presso la Conservatoria RRII di Firenze in data 01/08/2022 ai n. 25171 reg.part. notificato il 21 luglio 2022 rep.7648 a favore di [redacted] contro …… per la quota di1/2 proprietà dei beni oggetto della presente relazione ;

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, lo scrivente CTU ha effettuato ricerche presso l'archivio del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Montelupo Fiorentino.

In data 29 Giugno 2023 presso gli archivi comunali lo scrivente ha esaminato ed estratto copia delle le seguenti pratiche edilizie :

- Dia n° 255 del 21/05/1996
- Conc. Edilizia in Sanatoria n° 3815 del 29/109/1998 – Pratica n. 302/98 per opere relative alla ristrutturazione di edificio abitativo; realizzazione di nuove aperture; ampliamento di aperture ; consolidamento di murature perimetrali e solai al piano primo ;
- Conc. Edilizia n° 3817 del 01/10/1998 – Pratica n. 159/97 per opere di ristrutturazione di edificio a civile abitazione e realizzazione di nuova unità abitativa ;
- DIA n° 134 del 16/04/1998;

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

- DIA n° 255 del 21/05/1998;
- DIA n° 516 del 03/12/1998;
- Conc. Edilizia n° 3912 del 10/08/1999 – Pratica n. 226/99 in Variante in Corso d'opera alla Conc. Ed. n° 3817 del 01/10/1998 per opere di ristrutturazione di edificio a civile abitazione e modifica della rimessa;
- Fine lavori del 12/11/1999 (allegato 35)
- DIA n° 82 del 21/03/12002 a completamento (allegato 36) ;
- Fine Lavori (allegato 37) con annotazione di Fine lavori parziale da parte del direttore dei lavori (allegato38) con riferimento alla seconda unità immobiliare .

L'edificio è un manufatto di **vecchia costruzione**, **sicuramente ante 1967**. In origine era una fornace per la cottura di laterizi con annessi vari come documentato sulle cartografie storiche – catasto Generale Toscano seconda metà del XIX secolo – Comunità di Montelupo sez. D foglio 1 – part. 162; per anni dismesso e di proprietà della Curia con abitazione saltuaria di mezzadri e coloni.

Alla fine degli anni "90 è stato acquistato dalla proprietà attuale e ristrutturato. Non vi è traccia del pagamento degli oneri per il cambio di destinazione d'uso né relativo al frazionamento. Tutte e pratiche edilizie depositate e rilasciate hanno come titolo "Progetto di ristrutturazione e formazione di una nuova unità abitativa ad un edificio di civile abitazione "

Lo scrivente non è riuscito a reperire l'Abitabilità.

L' unità immobiliare principale – sub 500 – Lotto 1 è risultata rispondente alle planimetrie reperite al catasto e agli atti abilitanti visionati ;

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

L'unita secondaria – sub 501 – Lotto 2 è risultata rispondente alle planimetrie reperite al catasto ma non rispondente agli atti abilitanti visionati in comune relativamente al – locale wc , realizzato nel piano mezzanino che nella DIA n.82 del 21/03/12002 prevede un divisorio (allegato 36.2.) a definizione dell'anti wc. Non è stato possibile verificare se l'unità abitativa è collegata alle utenze ; come riferitomi dalla Signora …….. durante il sopralluogo non è stata realizzata la secondo fossa biologica di servizio a questa unità - come rappresentato negli elaborati grafici depositati in Comune e visionati dallo scrivente – Dia n° 226/99 (estratto TAV. 9 – IMPIANTO SMALTIMENTO allegato 39 – 2° Fossa biologica - campitura rosa)

La rimessa – sub 502 – Lotto 2 presenta due irregolarità rispetto all'ultima pratica depositata (DIA n.82 del 21/03/12002) che consistono nella esecuzione senza titolo all'interno della stessa di due tramezzi divisori per la realizzazione di un vano e la realizzazione di una finestra in luogo della porta-finestra (allegato 33 – campitura rossa)

il resede pertinenziale non è rispondente né al catasto né agli atti visionati in Comune in quanto sono presenti dei manufatti realizzati senza titolo e per i quali sarà fornita una descrizione e la eventuale sanabilità o demolizione

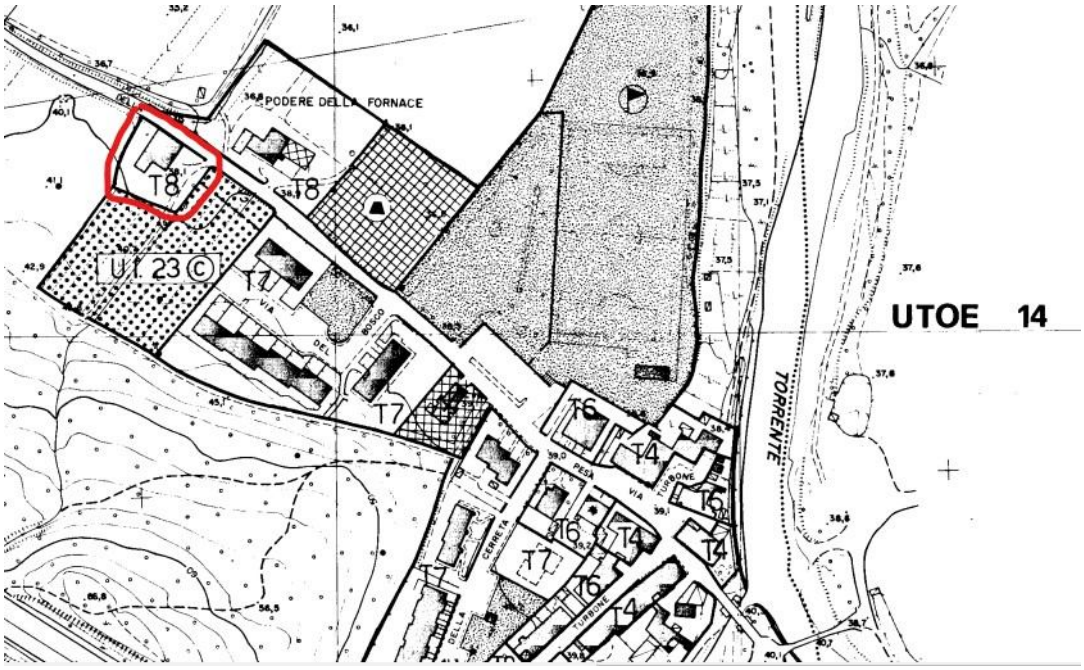
(allegato 40-mappa degli interventi senza titolo- allegato 41 foto dei manufatti non abilitati)

IRREGOLARITA' RISCONTRATE E SANABILITA'

Lo strumento Urbanistico vigente nello specifico nella TAV.5 - CARTA C - TURBONE - UTOE 14 individua il complesso edilizio in T8-TERRITORIO EDIFICATO di seguito rappresentata

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360



Riquadro rosso – compendio oggetto di perizia

L'art.6 del regolamento detta alcune regole di conservazione e trasformazioni ad esso relative in quanto l'immobile è annoverato tra quelli di valore testimoniale con specifiche categorie d'intervento.

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE NORMATIVA 2006
Regole Urbanistiche

- T8. *Singoli immobili e complessi edilizi di interesse testimoniale*; conservazione dei caratteri architettonici, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico dell'organismo, la ristrutturazione, l'ampliamento e la formazione dei locali accessori.
  Nelle aree perimetrate T8 in presenza di manufatti non abitativi privi di valore architettonico, regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio, è ammissibile la demolizione e la realizzazione al loro posto o in aderenza all'edificio principale di una volumetria residenziale pari a quella del manufatto demolito.
  Categorie di intervento: a, b, dA, dA1, dA.3, dB.4

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Sull'area non insiste il Vincolo del Paesaggio

Sull'area insiste il Vincolo Idrogeologico RD 3267/1923

RIMESSA – LOTTO 2

1- Sono stati realizzati due tramezzi divisori e creazione di altro vano (allegato 33 – campitura rossa) ;
2- È stata realizzata una finestra in luogo della porta-finestra (allegato 33 – campitura rossa) e posti in essere degli infissi vetrati in luogo dei serramenti di chiusura ;

Il primo abuso è sanabile con una pratica di accertamento di conformità , La Sanzione amministrativa pecuniaria prevista , secondo i disposti della LR 65/2014 varia da 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure previste dalle norme vigenti ; nel caso in questione, trattandosi di modifiche non sostanziali , si presume che venga applicata la sanzione minima pari a **€ 2.000,00** , oltre agli interessi legali al momento non quantificabile dal momento che la pratica va istruita con riferimento alla doppia conformità edilizia da verificare sia al momento dell'esecuzione dell'abuso (presumibilmente dopo il 2002 ultima Dia depositata) che alla data di presentazione

Alla sanzione vanno aggiunti € **350,00** per diritti di segreteria . Gli oneri professionali per una Sanatoria sono pari a circa € 3.500,00 (analisi e verifiche dei regolamenti vigenti, rilievo accurato del bene ; elaborati grafici di supporto alla sanatoria , ovvero planimetrie nei tre stati : abilitato-sovrapposto e realizzato) oltre cassa previdenziale 4%(€ 140,00) e iva

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

22% (€ 770,00) per complessive **€ 4.410,00** (circa) .Le spese tecniche per aggiornamento catastale con importo par a **€ 600,00** oltre oneri di Legge Il costo complessivo per sanare l'abuso è quindi pari a **€ 7.360,00**

E' possibile ripristinare lo stato dei luoghi autonomamente, senza comunicazioni alcune agli organi preposti , procedendo alla demolizione dei due tramezzi realizzati con un costo pari a € 2.000,00 incluso la tinteggiatura finale ;

Il secondo abuso è una modifica del prospetto e tale intervento dal momento che l'area non è sottoposta alla vincolo del paesaggio è sanabile con accertamento di conformità e con sanzioni onerosi a suo carico . La pratica va istruita con riferimento alla doppia conformità edilizia da verificare sia al momento dell'esecuzione dell'abuso (presumibilmente dopo il 2002 ultima Dia depositata) che alla data di presentazione , come sopradescritto.

Gli oneri professionali possono essere condivisi con l'abuso precedente trattandosi dello stesso manufatto .

La Sanzione amministrativa pecuniaria prevista ,per la parte di edilizia, secondo i disposti della LR 65/2014 varia da 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure previste dalle norme vigenti ; nel caso in questione, trattandosi di modifiche non sostanziali , si presume che venga applicata la sanzione minima pari a **€ 2.000,00** , oltre agli interessi legali al momento non quantificabile dal momento che la pratica va istruita con riferimento alla doppia conformità edilizia da verificare sia al momento dell'esecuzione dell'abuso (presumibilmente dopo il 2002 ultima Dia

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

depositata) che alla data di presentazione , come descritto precedentemente

Il tutto per complessivi € ***9.360,00*** - LOTTO 2

RESEDE con superficie pari a mq. 1750 all'interno del quale insistono i seguenti manufatti realizzati senza titolo (allegato 40-mappa degli interventi senza titolo) , essi sono :

A -forno e barbecue – manufatto in muratura (allegato 41 – documentazione fotografica - foto 66) - LOTTO 2 ;

B - cantina/ripostiglio con tettoia – manufatto in muratura (allegato 41 – documentazione fotografica - foto 67/68)- LOTTO 2 ;

C – scavo/sbancamento per alloggiamento della piscina (allegato 41 – documentazione fotografica - foto 69/72) - LOTTO 1 ;

Dai contatti avuti con i tecnici comunali e dalla disamina dei regolamenti edilizi e urbanistici, Regolamento Urbanistico - Variante attiva 2006 (Tav. C5) , in particolare l' Allegato D è emerso che il bene è identificato sul territorio come T8 e nelle aree perimetrali agli edifici T8 è possibile la realizzazione di alcuni manufatti pertinenziali ; forni e/o barbecue e della piscina , come precedentemente descritto.

Si analizzano singolarmente i manufatti esistenti

A - forno e barbecue – manufatto in muratura sul resede attribuito al LOTTO 2

Le disposizioni della Variante ammettono tali manufatti purché gli stessi non siano ancorati al terreno e considerati opere amovibili.

Il manufatto in questione (allegato 41 – documentazione fotografica - foto 66) è un' opera realizzata completamente in muratura ,con basamento in

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

cemento , ancorata saldamente al terreno quindi secondo il vigente Regolamento Urbanistico , NON SANABILE in quanto è un manufatto edilizio e non un accessorio mobile o semplicemente appoggiato al suolo . E' possibile ripristinare lo stato dei luoghi autonomamente, senza comunicazioni alcune agli organi preposti, procedendo alla demolizione del manufatto con un **costo pari a € 2.000,00 oltre iva** per la demolizione escluso gli oneri per la discarica ove convogliare i detriti. Lo scrivente al momento della stesura non può valutarne il costo dello smaltimento ; lo smaltimento a discarica autorizzata è variabile , ovvero varia a seconda della discarica utilizzata e il costo può essere computato o a peso o a metro cubo e per ilo quale occorrerebbe un rilievo dettagliato .

Demolizione abuso A costi € 2.000,00 - LOTTO 2

B - cantina/ripostiglio con tettoia – manufatto in muratura + ripostiglio ligneo manufatto in muratura sul resede attribuito al LOTTO 2

Del manufatto in questione (allegato 41 – documentazione fotografica - foto 67/68) può essere sanata solo la cantina in quanto , nell'area di pertinenza possono essere realizzati locali accessori con una superficie coperta massima di mq 25 e di altezza non maggiore di ml 2.50 ; la cantina realizzata ha una superficie lorda pari a mq, 10 + la tettoia (volendola considerare come superficie coperta) mq 11 per complessivi MQ 21 < di 25 mq consentiti ; La cantina ha un'altezza interna di ml 2.30 , la tettoia h max 2.30 (allegato 42 – rilevazioni effettuate dallo scrivente) , pertanto lo scrivente la ritiene sanabile

La pratica edilizia è un Accertamento di Conformità Edilizia , come già descritto , contestualmente alla Sanatoria dovrà essere predisposto la

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Richiesta per il N.O. per Vincolo Idrogeologico in quanto sull'area grava detto Vincolo

La Sanzione amministrativa pecuniaria prevista , secondo i disposti della LR 65/2014 varia da 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure previste dalle norme vigenti ; nel caso in questione, trattandosi di modifiche sostanziali con aumento SUL (nuovi i locali anche se accessori) lo scrivente non è in grado , in questa sede di quantificarne l'importo.

Alla sanzione vanno aggiunti € 350,00 per diritti di segreteria . Gli oneri professionali per una Sanatoria sono pari a circa € 3.500,00 (analisi e verifiche dei regolamenti vigenti, rilievo accurato del bene ; elaborati grafici di supporto alla sanatoria , ovvero planimetrie nei tre stati : abilitato-sovrapposto e realizzato) oltre cassa previdenziale 4%(€ 140,00) e iva 22% (€ 770,00) per complessive € 4.410,00 (circa) .Le spese tecniche per aggiornamento catastale con importo par a **€ 600,00** oltre oneri di Legge Il costo complessivo per sanare l'abuso è quindi pari a **€ 5.000,00**.

La parte superiore/Ripostiglio , pur essendo una struttura in legno ancorata al lastrico della cantina con dei "fazzoletti" metallici e viti ,pertanto smontabile , non rientra nei requisiti previsti dai disposti del Regolamento Urbanistico per tali manufatti , ovvero differisce sia per dimensioni che per caratteristiche, pertanto deve essere demolita .

Il costo per lo smontaggio del manufatto , a parere dello scrivente è eseguibile in una giornata di lavoro per due operai , pertanto si ha

Smontaggio : n°8 ore x 2 (operai) = ore 16x €/h 35,00 = **€ 560,00** Lo scrivente al momento della stesura non può valutarne il costo relativo allo

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

smaltimento ; lo smaltimento a discarica autorizzata è variabile , ovvero varia a seconda della discarica utilizzata e il costo può essere computato o a peso o a metro cubo e per ilo quale occorrerebbe un rilievo dettagliato .

Sanatoria abuso B costi € 5.600,00

Smontaggio Demolizione abuso B costi € 560 ,00

Totale abuso B € 6.160,00

Oltre agli abusi descritti, per rendere funzionale l'unità abitativa di cui al Lotto 2 (oltre che al completamento e alle finiture) , deve essere messa in opera la fossa biologica necessaria all'impianto di smaltimento dei reflui dell'unità secondaria e il suo allaccio alla pubblica fognatura che corre nella mezzeria della via della Pesa . Lo scrivente quantifica i costi per la messa in opera di una fossa biologica tricamerale (FB) , necessaria per lo smaltimento dei reflui a renderla abitabile.

Complessivamente per la messa in opera delle FB si stima un costo di **€ 5.000,00**

Totale costi per demolizione/sanabilità degli abusi relativi al LOTTO 2 : € 22.520 arrotondato a € 23 .000,00

C – vano /scavo per la piscina + pavimentazione - manufatto che è posto sul resede attribuito al LOTTO 1

In prossimità dell'accesso posto sulla via del Bosco , nella parte del resede più lontana dalla via della Pesa è stato ricavato , sfruttando le altimetrie del terreno , un vano per l'alloggiamento della piscina , presumibilmente, fuori terra . Al momento del sopralluogo, come già descritto, lo scrivente non ha trovato la piscina con la sua struttura ben

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

definita, ma uno scavo /terrazzamento in giardino con superficie pari a mq 74 (allegato 41 – doc fotografica abusi edilizia riscontrati) . Non vi è atto abilitante che legittimi la piscina stessa o il balzo di quota , in parte ancora pavimentato , con superficie non permeabile complessiva di mq 80 (allegato 43 misurazioni effettuate dallo scrivente) In questa zona gli atti abilitanti prevedevano un percorso a pietrisco e varie alberature e comunque area a verde . Lo stato dei luoghi è facilmente ripristinabile , mediante la messa in opera di terra compatibile, previo lo smontaggio/demolizione della pavimentazione/massetto esistente(All.46/46.2- progetto per il ripristino)

E' possibile ripristinare lo stato dei luoghi autonomamente, senza comunicazioni alcune agli organi preposti.

Il costo computato per la demolizione della pavimentazione con sottostante massetto è pari a €/mq. 50 , pertanto si ha :

mq.80 x €/mq. 50 = **€ 4.000,00** compreso lo scarrettamento escluso il costo del materiale di resulta e trasporto a discarica autorizzata

Lo scrivente al momento della stesura non può valutare il costo dello smaltimento ; lo smaltimento a discarica autorizzata è variabile , ovvero varia a seconda della discarica utilizzata e il costo può essere computato o a peso o a metro cubo.

Per quanto riguarda il ripristino dello stato del giardino, ovvero la messa in opera di terriccio di riporto per ammorbidire il balzo nel terreno creato per alloggiare la piscina si intende grosso modo estesa longitudinalmente e a terrazzamenti sul suolo (sezione longitudinale della buca esistente - nei tre stati –rilevato/sovrapposto-finale - allegato 46) . Come per la pavimentazione precedentemente descritta è possibile ripristinare lo stato

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

dei luoghi autonomamente, senza comunicazioni alcune agli organi preposti.

Calcolo del ripristino del terreno

L'altezza massima del balzo è pari a m 1.40 e considerando di poter livellare in diagonale la buca , si ottiene il seguente calcolo di stima della quantità di terra di riporto da trasferire sul posto (allegato 43) :

mq.74 (superficie balzo/vano) x h 1.40/2 (diviso due perché si procede immaginando di riempire un triangolo) = mc 51,80 arrotondato a 52 mc .

Per portare a termine l'operazione di riporto della terra sul posto occorre noleggiare macchinari e un operatore specializzato oltre ad un mezzo di trasporto per la terra . Si valutano n° 8 ore di lavorazioni computato come carico-scarico +trasporto in sito+livellamento

Lo scrivente per la propria esperienza nel settore valuta all'incirca i singoli costi

- costo della terra di riporto(fonte operatori di zona) va da €/mc 5,00 a €/mc 25,00 – lo scrivente considera un valore medio pari a €/mc 15,00x 52 mc = **€ 780,00** ;
- Costo operatore – da €/h 60,00 a €/h 120,00 costo medio pari a €/h 90,00x 8 (ore) = **€ 720,00** ;
- Noleggio macchinari – da €/h 150,00 a €/h 250,00 costo medio pari a €/h 400,00 x 2 =€/h 200,00x 8 (ore) = **€ 1.600,00** ;
- Costo operaio in aiuto per livellamento in sito – da €/h 35x 8 (ore) = **€ 280,00** ;
- Demolizione casottino a corpo € 800,00 compreso trasporto alle pubbliche discariche

Quindi € 780,00+720,00+1.600,00+280,00+800,00 = € 4.180,00 oltre iva

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Pertanto i costi per il ripristino dello stato abilitato relativamente alla porzione di resede sono pari a € 5.099,00 arrotondato a **€ 5.000,00**

La Piscina potrebbe essere sanata , lo scrivente in questa sede non ha tutti gli strumenti necessari ad asserirlo interamente in quanto si dovrebbero analizzare documenti e atti per ripercorrere nel tempo la conformazione del terreno oggi resede esclusivo , nonché la sua conformazione altimetrica .

Dalla disamina del regolamento urbanistico si evince che il bene in Territorio Edificato - T8 – per tale area esso prevede la realizzazione delle piscine, purché la piscina si soddisfi alcuni requisiti :

in quanto si dovrebbero analizzare documenti e atti per ripercorrere nel tempo la conformazione del terreno oggi resede esclusivo , nonché la sua conformazione altimetrica .

Dalla disamina del regolamento urbanistico si evince che il bene in Territorio Edificato - T8 – per tale area esso prevede la realizzazione delle piscine, purché la piscina si soddisfi alcuni requisiti :

- distanza dai confini di m 5 se territorio urbano o 10 m se territorio aperto , dalle verifiche effettuate la posizione dell'alloggiamento piscina soddisfa tali requisiti corretta, ovvero dista dai confini m. 5.40 da un lato (più lungo) e m.9.30 dall'altro (lato più corto- allegato 43-misurazione manuale sul posto effettuata dallo scrivente) ;
- Distanza dai fabbricati esistenti di m. 10 (anche questo requisiti è soddisfatto)
- Divieto di sbancamento del terreno;

Quest'ultimo requisito è per lo scrivente di difficile accertamento. Dalla disamina della documentazione reperita in Comune – Accesso agli atti ,

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

nello specifico, dalle tavole grafiche allegate al progetto approvato non si evince esattamente la definizione delle quote altimetriche del resede. Pertanto, lo scrivente non può accertare se è stato realizzato uno sbancamento o se il balzo del terreno era preesistente,condizione molto importante ai fini della Sanatoria e del Nulla Osta al Vincolo Idrogeologico in quanto l'area è sottoposta a tale vincolo

Comunque , supponiamo che si possa sanare , occorrerà predisporre un accertamento di conformità e richiesta Nulla Osta al Vincolo Idrogeologico allegando la relazione geologica con riferimento ai disposti del vincolo suddetto . La Sanzione amministrativa pecuniaria prevista per la parte edilizia , secondo i disposti della LR 65/2014 varia da 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, e nel caso in questione si tratta di modifiche sostanziali al terreno, realizzazione in assenza di NO al vincolo , etc., costi al momento non quantificabili in quanto la pratica va istruita correttamente .

Alla sanzione vanno aggiunti € 350,00 per diritti di segreteria Sanatoria + € 150,00 per diritti al Vincolo , per complessive **€ 500,00** . Gli oneri professionali per una Sanatoria sono pari a circa € 3.500,00 (analisi e verifiche dei regolamenti vigenti, rilievo accurato del bene ; elaborati grafici di supporto alla sanatoria , ovvero planimetrie nei tre stati : abilitato-sovrapposto e realizzato) oltre cassa previdenziale 4%(€ 140,00) e iva 22% (€ 770,00) per complessive **€ 4.410,00** (circa) . Gli oneri tecnici relativi alla relazione geologica , equiparati ai precedentemente descritti , quindi per complessive **€ 4.410,00** (circa) Le spese tecniche per l' aggiornamento catastale da effettuarsi con rilevazione altimetrica mediante l'ausilio di un topografo e redazione di nuovo elaborato planimetrico con inserimento in mappa della piscina e nel contempo predisporre il

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

frazionamento del resede in due da attribuire ai singoli lotti . Il tutto con importo par a **€ 2.600,00** I compreso IVA

I costo complessivo per sanare l'abuso del vano/balzo per piscina fuori terra è pari a **€ 11.920,00 arrotondato a € 12.000,00 ,** oltre il costo della piscina vera e propria , variabile in base ai modelli e al proprio gusto personale.

5) VALUTAZIONE DEL BENE – UNITÀ PRINCIPALE - LOTTO 1 - SUB 500

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Montelupo Fiorentino in zona e fabbricato di pregio ;

- lo stato di conservazione della unità immobiliare , peculiare come già descritto ;

- la propria esperienza personale .

- la categoria catastale del bene ovvero A/7

✓ **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO**

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile a quello effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate ,valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate in zona ,osservato la vendita di immobili con

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ,ma ad essa limitrofa e le quotazioni di vendita effettivamente concluse.

STIMA

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2022 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in ottimo stato e nella zona di interesse , ovvero area extra urbana/resto del territorio/ Montelupo F.ino , (allegato 44) in fascia alta considerando che è un'abitazione in villa , per le motivazioni precedentemente descritte ha un valore definito in

1- pari a €/mq 2.500,00 per civili abitazioni anche se gli immobili da valutare sono individuati nella cat. Catastale A/7 .

Dalle notizie reperite sulla piattaforma del Borsino Immobiliare , per il I semestre in oggetto il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , in fascia media ha un valore definito in €/mq 2.500,00

Lo scrivente , per le caratteristiche dell'immobile con annesso giardino esclusivo; gli accessori di cui è dotato ; lo stato di manutenzione/ conservazione dell'immobile ottimo tranne che per modesti interventi di ammodernamento dei servizi igienici ritiene di assumere per la stima un valore è pari a €/mq 2.500,00

La superficie commerciale dell'immobile è cosi identificata:

mq.272

(vedi paragrafo 2)

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Assumendo €/mq **2.500,00** quale valore di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 272 x €/mq 2.500,00 = € 680.000,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, senza riscontrare variazioni sostanziali riguardo a quanto stimato e sopra descritto, pertanto

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE LOTTO 1 : € 680.000,00

LOTTO 2 COMPOSTO DA UNITÀ RESIDENZIALE SUB 501

- RIMESSA SUB 502

6) VALUTAZIONE DEL BENE – UNITÀ SECONDARIA-LOTTO 2 - SUB 501

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Montelupo Fiorentino in zona e fabbricato di pregio ;

- lo stato di conservazione della unità immobiliare , peculiare come già descritto ma lavori non conclusi ;

- la propria esperienza personale .

✓ **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO**

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2022 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione anche se quello in esame e' inserito in categoria A/7 , in ottimo stato e nella zona di interesse , ovvero area extra urbana/resto del territorio/ Montelupo F.ino , (allegato 44) in fascia minima pari a €/mq 1.700,00 per abitazioni civili in villa ma che lo scrivente diminuisce per la ristrutturazione non completata e come da considerazioni precedentemente descritte , pertanto assume il valore definito di :

€/mq 1.500,00

La superficie commerciale dell'immobile è cosi identificata:

mq.88

(vedi paragrafo 2)

Assumendo €/mq **1.500,00** quale valore di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 88 x €/mq 1.500,00 = € 132.000,00 ARROTONDATO A € 130.000,00

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, ma non ha reperito valori in merito pertanto

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE –LOTTO 2 : € 130.000,00

6) VALUTAZIONE DEL BENE – RIMESSA - LOTTO 2 - SUB 502

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Montelupo Fiorentino in zona e fabbricato di pregio ;

- lo stato di conservazione della unità immobiliare , peculiare come già descritto ;

- la propria esperienza personale .

✓ **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO**

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2022 (e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione rimessa non sono riscontrabili in zona , , ovvero area extra urbana/resto del territorio/ Montelupo F.ino , non sono contemplate pertanto lo scrivente definisce , per le caratteristiche di assimilabili al sub 501 lo stesso valore , ovvero in fascia minima ha un valore definito intorno ai

pari a €/mq 1.500,00 ;

Per ottenere un valore di stima adeguato ne dimezza la superficie

La superficie commerciale dell'immobile è cosi identificata:

mq.60

Superficie computata al 50 % : mq 60/2= 30 mq

(vedi paragrafo 2)

Assumendo €/mq **1.200,00** quale valore di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 30 x €/mq 1.500,00 = € 45.000,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, ma non ha reperito valori in merito pertanto

VALORE DI MERCATO PER DEL LOTTO 2 - SUB 502 : € 45.000,00

7) <u>VALUTAZIONE RESEDE - PART. 99</u>

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'area è di pertinenza all'immobile ed è di pregio ; è ubicata in una zona periferica del Comune di Montelupo Fiorentino in zona extraurbana , di pregio e ben tenuto dall'amministrazione comunale con percorsi a verde e alberature ;

- lo stato di conservazione del resede , ben curato a giardino come già descritto

Lo scrivente CTU ha redatto il progetto sommario di frazionamento del resede (allegato 45) individuando una superficie equa a verde ad ogni singolo lotto. Nella divisione si è tenuto conto soprattutto degli gli accessi carrabili già in essere cosa che comporta già una divisione naturale e poco dispendiosa ; ancora si è tenuto conto della messa in opera della seconda fossa biologica a servizio dell'unità residenziale secondaria di cui al LOTTO 2 , altro importante elemento che incide sulla divisione delle utenze . Nel progetto di divisione la campitura verde identifica il resede a giardino assegnata al LOTTO 1; quella con campitura azzurra per il Lotto 2 . Si precisa come già detto che lo scrivente in questa sede , difficile di definire ha omesso di considerare e computare gli importi relativi alla divisione delle utenze e le eventuali servitù da definire e trascrivere.

LOTTO 1 – campitura verde

Il resede attribuito al Lotto 1 così definito ha quindi due accessi, uno pedonale posto sulla via della Pesa , 144 e l'altro carrabile dalla via del Bosco.

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

La superficie del resede attribuita è pari a mq.750 calcolata dallo scrivente sulla base delle tavole allegate agli atti abilitanti visionati in Comune.

LOTTO 2 – campitura azzurra

Il resede attribuito al Lotto 2 così definito ha quindi due accessi, uno pedonale e l'altro carrabile entrambi posti sulla via della Pesa, 142 **. La superficie del resede attribuita è pari a mq.888 arrotondato a mq 890** calcolata dallo scrivente sulla base delle tavole allegate agli atti abilitanti visionati in Comune

(allegato 45 – progetto sommario di divisione del resede)

STIMA DEL VALORE DEL RESEDE ATTRIBUITO AL LOTTO 1 - MQ 750

Lo scrivente si propone, per meglio ottenere un valore commerciale più vicino possibile al valore reale . Come più volte considerato in questi casi, per la propria esperienza personale nel settore, in occasione dei resedi a giardino che circondano ed abbelliscono il manufatto edilizio tanto da renderlo di pregio, assumendo €/mq **50,00** quale valore di mercato , ovvero il costo attuale per la realizzazione a verde , il bene risulta così stimato :

mq. 750 x €/mq 50,00 = € 37.500,00

STIMA DEL VALORE DEL RESEDE ATTRIBUITO LOTTO 2 - MQ 890

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale più vicino possibile al valore reale . Come più volte considerato in questi casi , per la propria esperienza personale nel settore, in occasione dei resedi a giardino che circondano ed abbelliscono il manufatto edilizio tanto da renderlo notevole e pregio, assumendo €/mq **50,00** quale valore di

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

mercato ovvero il costo attuale per la realizzazione a verde , il bene risulta così stimato :

mq. 890 x €/mq 50,00 = € 44.500,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, ma non ha reperito valori in merito.

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1

LOTTO 1 - UNITA' RESIDENZIALE CON ANNESSO RESEDE

€ 680.000,00 + € 37.500,00 = **€ 717.500,00**

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE : € 717.500,00

A LL' IMPORTO VANNO DETRATTI GLI ONERI PER LA SANATORIA PARI A € 12.000,00 CIRCA

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE - LOTTO 1:

€ 717.500,00- 12.000,00= € 705.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto delle modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO - LOTTO 1

€ 705.500 –70.550 (10%) = € 634.950 arrotondato a **€ 635.000,00**

IL BENE È DI PROPRIETÀ DELL 'ESECCUTATO PER LA QUOTA DI 1/ 2, PERTANTO

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 PER LA QUOTA DI ½

€ 635.000,00 /2 = **€ 317.500,00**

LOTTO 2

LOTTO 2 - UNITA' RESIDENZIALE + RIMESSA CON ANNESSO RESEDE

€ 130.000,00 + € 45.000,00+€ 44.500,00 = **€ 219.500,00**

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE : € 219.500,00

ALL' IMPORTO VANNO DETRATTI GLI ONERI PER LA SANATORIA/ADEGUAMENTI PARI A € 23.000,00

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE – LOTTO 2 :

€ 219.500,00- 23.000,00 = € 196.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto delle modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 PER INTERO

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

€ 196.500 – 19.650 (10%) = € 176.850 arrotondato a **177.000,00**

IL BENE È DI PROPRIETÀ DELL 'ESECCUTATO PER LA QUOTA DI 1/ 2, PERTANTO

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 PER LA QUOTA DI ½
€ 177.000 /2 = **€ 88.500,00**

8) DIVISIBILITÀ DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è divisibile

Lo scrivente ha individuato due LOTTI definiti come sopradescritto e ipotizzando un frazionamento delle parti a comune

9) REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50.

ALLEGATI:

- ✓ allegati dal n°1 al n° 46

Firenze, 28 Settembre 2023 il CTU

a.miglietta architetto

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360