

Tribunale di Firenze Sezione III - Esecuzioni Immobiliari

Giudice di Esecuzione Dott.sa Pasqualina Principale

Oggetto: esecuzione immobiliare **proc. n. 319 / 2020** r.g.

promosso da

XXX XXX

contro

XXX XXX

Prossima Udienza 29/03/22

Arch. Anna Guerzoni

Via Della Fonderia, 14r - Via Dell'Anconella, 14 - 50142 Firenze

tel 055 22 04 38 – 333 4022411- mail: info@annaguerzoni.com

anna.guerzoni@pec.architettifirenze.it - sito web: annaguerzoni.com

Firenze, febbraio 2022

RELAZIONE E PERIZIA

La sottoscritta architetto Anna Guerzoni, nata a Crevalcore (BO) il 6 marzo 1950, residente a Firenze, via dell'Anconella n° 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il n° 3919, è stata nominata C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.sa Pasqualina Principale in data 08/07/2021, per il proc. 319 / 2020 r.g. promosso da XXX XXX contro XXX XXX.

Il giorno 03 novembre 2021, si è dato inizio alle operazioni peritali in merito al procedimento, con invio a mezzo raccomandata A/R all'esecutato all'indirizzo, risultante dagli atti, via XXX , 7, Frazione XXX XXX , 52022 - XXX (AR), nonché all'avv. XXX XXX, via pec e all'istituto ISVEG.

(allegato 1- invio raccomandata e pec) .

Il giorno 21 dicembre 2022, la scrivente si è recata con preavviso a mezzo raccomandata A/R, presso il fabbricato in Via del Porcellino, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI) insieme al rappresentante Isveg, ma non è stato svolto il sopralluogo per assenza del signor XXX XXX. (allegato 2a Verbale di sopralluogo)

Successivamente, la scrivente si è recata in via XXX , 7, a XXX , lasciando nelle mani del figlio un ulteriore invito a comunicare con la CTU.

Un primo sopralluogo anche all'interno dei locali, si è svolto in presenza del signor XXX XXX, il giorno 29 dicembre 2021, alle ore 11,30; sono state scattate le fotografie per la documentazione e svolto il rilievo geometrico dell'immobile. (allegato 2b Verbale di sopralluogo)

E' stata inviata una seconda raccomandata A/R all'esecutato, concordando con il rappresentante Isveg, fissando la data per il sopralluogo.

Il giorno 17 gennaio 2022, presso il fabbricato in Via del Porcellino, n.26, di Figline Valdarno è stato svolto il sopralluogo insieme al rappresentante Isveg. (allegato 2c Verbale di sopralluogo).

Sono state riscontrate le formalità a tutto il giorno 28/02/2022 (allegato 3), presso L'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio

Provinciale del Territorio di Firenze, al fine di una verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni.

L'istituto Isveg non ha instaurato procedimenti per la liberazione dell'immobile in quanto esso è sempre occupato dagli esecutati. (allegato 14)

L'udienza è stata fissata il giorno 29/03/22 alle ore 09.30.

In riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione,
dichiara quanto segue.

QUESITO N.1

1A - IDENTIFICAZIONE dei beni oggetto di pignoramento

I beni immobili sono i seguenti:

Porzione di fabbricato in Via del Porcellino, n.26, di Figline Valdarno
e precisamente:

Porzione di fabbricato ad uso negozio posta al Piano terra, posto a sinistra della facciata, composto da 1 vano, retrobottega e bagno; oltre resede a comune.

NCEU Catasto fabbricato di Via Aretina (*) n. 26 Comune di Figline Valdarno (D583) (FI) :

fabbricato (C/1: Negozi e botteghe) al

Foglio 63 Particella 84 Subalterno 500, (allegato 4a, 4b, 4c)

Proprietà per 1/1: **XXX XXX (c.f. XXX XXX)** .

Il signor XXX XXX risulta iscritto all'anagrafe all'indirizzo: via XXX , 7, Frazione XXX XXX , 52022 - XXX (AR), nato a XXX XXX il 16/08/1954, in regime di comunione dei beni.

Si allega Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato di famiglia (allegato 5)

(*) Indirizzo errato. L'indirizzo corretto è: Via del Porcellino, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI).

1B - CONFINANO:

Il bene confina: parti condominiali verso via del Porcellino, Circolo ARCI, strada privata, salvo se altri.

1C - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Bene: Immobile di catasto fabbricati - fabbricato **C/1: Negozi e botteghe**

Dati identificativi:

Comune di FIGLINE VALDARNO (D583)(FI)

• **Foglio 63 Particella 84 Subalterno 500**

Comune di FIGLINE VALDARNO (D583)(FI)

Classamento: Rendita: Rendita: Euro 1.728,68, Categoria C/1), Classe 6, Consistenza 64 m2

Indirizzo: VIA ARETINA (*) n. 26 Piano T

Dati di superficie: Totale: 70 m2

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C - Variazione in soppressione del 01/01/2014, in atti dal 20/10/2014 - VARIAZIONE TERRITORIALE - L. Regionale n. 31/2013 proveniente dal comune di Figline Valdarno D583; trasferito al comune di Figline e Incisa Valdarno sezione Figline Valdarno M321A.(n.84./2014)

Dall'impianto al 28/04/1997 **Immobile predecessore:**

Comune di Figline Valdarno (D583) (FI) Foglio 63 Particella 84 Subalterno 1 (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

dal 28/04/1997 al 20/10/2014 **Immobile attuale**

Comune di Figline Valdarno (D583) (FI)

Foglio 63 Particella 84 Subalterno 500

FRAZIONAMENTO del 28/04/1997 in atti dal 28/04/1997 frazionamento per trasferimento di diritti (n. A02050.1/1997).

Intestati catastali

XXX XXX (cf XXX XXX) nato a XXX XXX (FI) il 16/08/1954

Diritto di Proprietà per 1/1

Dati identificativi Immobile attuale dal 20/10/2014 Foglio 63 Particella 84 Subalterno 500 per VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 20/10/2014 I. regionale 31/2013 proveniente dal comune di Figline Valdarno D583; trasferito al comune di Figline E Incisa Valdarno sezione Figline Valdarno M321A. (n. 84/2014)

Indirizzo

dall'impianto al 28/04/1997 (Impianto meccanografico del 30/06/1987):

Figline Valdarno VIA ARETINA n. 2 Piano T Partita: 809

dal 28/04/1997 al 20/10/2014 (frazionamento del 28/04/1997 in atti dal 28/04/1997 frazionamento per trasferimento di diritti (n. A02050.1/1997))

Figline Valdarno **VIA ARETINA*** n. 26 Piano T Partita: 809

Foglio 63 Particella 84 Subalterno 500

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore Comune di Figline Valdarno (D583) (FI)

Foglio 63 Particella 84 Subalterno 1

Rendita: Lire 666

Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 49 m2 -Partita: 809

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 28/04/1997

Immobile predecessore Comune di Figline Valdarno (D583) (FI)

Foglio 63 Particella 84 Subalterno 1

Rendita: Lire 2.562.700

Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 49 m2 - Partita: 809

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 28/04/1997 al 20/10/2014

Immobile attuale Comune di Figline Valdarno (D583) (FI)

Foglio 63 Particella 84 Subalterno 500

Rendita: Euro 1.728,68 Rendita: Lire 3.347.200

Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 64 m2 - Partita: 809

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di Figline Valdarno (D583)(FI) Foglio 63 Particella 84 **Sub. 1**

1. Soc. Cooperativa di Consumo Rinascita Porcellino soc. r. l.

dall'impianto al 28/04/1997 (deriva dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di Figline Valdarno (D583)(FI)

Foglio 63 Particella 84 **Sub. 500**

1. Soc. Cooperativa di Consumo Rinascita Porcellino soc. r. l.

dal 28/04/1997 al 16/12/1997 (deriva dall'atto di frazionamento del 28/04/1997 in atti dal 28/04/1997, frazionamento per trasferimento di diritti (n. A02050.1/1997)

1. XXX XXX XXX XXX (CF XXX XXX) nato a XXX XXX (FI) il 16/08/1954

dal 16/12/1997 al 20/10/2014

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto del 16/12/1997 Pubblico ufficiale XXX XXX sede Montevarchi (AR) Rep. n.21940 - compravendita Voltura n. 5488.1/1998 in atti dal 15/11/1999

L'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato.

NOTA:

(*) L'indirizzo dell'immobile è erroneamente indicato al catasto fabbricati come VIA ARETINA. Il corretto indirizzo è VIA DEL PORCELLINO.

Quindi il bene è da indicarsi all'indirizzo: Via del Porcellino, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI) (vedi allegato 6a e 6b)

1D - CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

I dati catastali del bene sono corrispondenti con quelli oggetto del Pignoramento del 20/10/2020 rep. 5361 al numero 27248 r. p. e al numero 39648 r. g..

DA NOTARE: Atto di Pignoramento e dati catastali, indicano **ERRONEAMENTE** l'indirizzo dell'immobile in **VIA ARETINA** (così indicato al NCU), n. 26, Figline Valdarno; da indicarsi invece correttamente all'indirizzo: **VIA DEL PORCELLINO**, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI).

Il Pignoramento riguarda il bene per intero, proprietà per 1/1, ad istanza della XXX XXX (C.F./PIVA: XXX XXX) nei confronti di XXX XXX (c.f. XXX XXX)

QUESITO N. 2

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili del 20/10/2020 rep. 5361 al Sig. XXX XXX, nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Firenze in data 04/11/20 (**Reg. Gen. n. 39648 e Reg. Part. n. 27248**).

A favore: "XXX XXX" (C.F./PIVA: XXX XXX), in persona dell'Amministratore pro tempore, XXX XXX , rappresentato e difeso dall'Avv. XXX XXX con studio in Scandicci, via Fattori, 21.

Contro: XXX XXX (c.f. XXX XXX), nato a XXX XXX (FI) il 16/08/1954, proprietà per 1/1.

Grava: la proprietà della unità immobiliare sita in **VIA ARETINA**, n.26, P.T, Figline Valdarno; cat. C/1 al F. 63, particella 84, sub. 500, oggetto della presente perizia.

Da esso risulta che i beni in oggetto indicati nell'atto di pignoramento con i parametri identificativi sono corrispondenti a quanto risultava registrato all'Agenzia del Territorio al momento del pignoramento stesso.

Va fatta eccezione dell'erronea intestazione catastale dell'indirizzo stradale di cui sopra trattato: correttamente VIA DEL PORCELLINO, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI), anziché in VIA ARETINA, n.26, Figline Valdarno. (vedi allegato 6)

L'atto di pignoramento riguarda il bene per intero, proprietà per 1/1, XXX XXX.
L'intestatario XXX XXX, corrisponde al soggetto esecutato.

QUESITO N. 3

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al Sig. XXX XXX (c.f. XXX XXX), Esaminati gli atti e i documenti estesi fino al primo trasferimento anteriore al ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Arezzo, risulta che i beni sopra indicati sono pervenuti, come da atto di compravendita: al Sig. XXX XXX (c.f. XXX XXX) in regime di comunione legale, in forza di acquisto, dalla Società di Consumo Rinascita Soc. Coop. a r.l. in liquidazione, il 16/12/1997, effettuato con **atto di compravendita** a rogito XXX XXX , Notaio in Montevarchi (AR), rep. n. 21940, registrato in Montevarchi il 22 /12/1997 al n. 1216 vol 148, compravendita Voltura n. 5488.1/1998 in atti dal 15/11/1999. Trascritto ad Arezzo **R.g.16612, R.p. 11605 del 19/12/1997.**

Nell'atto si dichiara che l'immobile è stato realizzato anteriormente al 1967 e che successivamente nin sono state eseguite opere edilizie.

Alla parte venditrice la proprietà era pervenuta per atto di compravendita a rogito del notaio Cantucci del 28/12/1957, registrato in Montevarchi al n. 580 vol 107.

In detto Atto l'indirizzo dell'immobile in oggetto è: **VIA ARETINA**, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI). (allegato 7a - Atto compravendita)

QUESITO N. 4

4A -DESCRIZIONE dei beni oggetto di pignoramento

Porzione di fabbricato ad uso negozio posta al Piano terra, posto a sinistra della facciata, composto da 1 vano, retrobottega e bagno; oltre resede a comune.

Il bene in oggetto è parte di un edificio che presenta 2 livelli fuori terra; costruito su dislivello, sul retro è di 3 livelli fuori terra.

L'immobile è costituita dalle strutture portanti verticali in muratura di mattoni a due teste e strutture orizzontali in latero-cemento; la copertura è a falde inclinate.

La parte restante dello stesso immobile è occupata dal Circolo Arci locale.

L'immobile fa parte del borgo del Porcellino, insediamento abitativo facente parte sia del Comune di Figline Valdarno che del Comune di XXX .

La zona residenziale è ben servita da altri servizi commerciali, nei pressi è presente un grande parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da due locali in comunicazione tra loro. Si ha accesso dalla pubblica via all'ingresso del vano bottega, preceduto da un largo marciapiede, protetto da una struttura con tendone. La zona è bene a comune con il Circolo e si presta a sosta d'accoglienza.

Da una porta a vetri si al vano principale del negozio (mq 44,40); da questo, sul fondo si apre il retrobottega (mq 17,50) e si accede al vano per servizio igienico (mq 3,40). Quest'ultimo è sopraelevato rispetto al piano restante di circa cm 60 e l'accesso è stato realizzato con scalini in legno.

Le acque del servizio igienico vanno a scaricare nella fossa bicamerale condominiale esistente, collegata alla rete comunale; le acque saponose sono munite di relativo pozzetto.

Il vano retrobottega è piastrellato in ceramica alle pareti e nel pavimento.

I vani hanno un altezza di m. 3,57.

Il vano principale ha subito un incendio, da cui le pareti in molta parte sono coperte di nero-fumo.

I vani sono stati oggetto di modifica, con riduzione degli ambienti per la collocazione di pareti in legno (tamburato e/o multistrato di cm 5) senza licenza edilizia. I materiali ed il montaggio utilizzati ne renderanno semplice la demolizione.

Il vano bottega è fornito di finestra e della una porta-finestra vetrata, il retrobottega/magazzino di finestra.

I pavimenti sono in monocottura e ceramica. L'impianto di riscaldamento non è presente. L'impianto elettrico è a norma. Si allega foto della Dichiarazione di Conformità e CE dell'impianto elettrico. (allegato 9b)

La **superficie utile lorda** del bene è di **mq 80,40**.

La superficie del resede a comune è calcolata con tabelle millesimali e si valuterà in mq 8,85, con coefficiente.

(allegato 8a, 8 b, 8c: Tavola 1 dello stato di fatto dell'immobile; Tavola 2 dello stato assentito dalla Dichiarazione Inizio Attività n.89 del 28/04/1997 pr. 10918; Tavola 3 dello stato sovrapposto)

(allegato 9 Documentazione fotografica)

4B -Utilizzazione prevista dallo STRUMENTO URBANISTICO

Il PRG del Comune di Figline Valdarno prevede, ai sensi della L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005, nelle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) come destinazione urbanistica del fabbricato: Aree di completamento urbanistico C1:

Articolo 24 - C1 Aree di completamento urbanistico

Aree non urbanizzate adiacenti l'edificato dove il Piano Strutturale prevede l'opportunità di completare la città con gli obiettivi di: un riequilibrio funzionale, una ricerca delle forma urbana e della costruzione del limite della città.

Nei Comparti, suddivisi per U.T.O.E.:

U.T.O.E. A5 - Porcellino: C1.10 - Comparto Porcellino Ovest: Tav. C U9

E' l'area compresa tra la ferrovia, l'ex Statale, via del Porcellino e la zona edificata esistente.

Si prevede la realizzazione di una viabilità parallela a via del Porcellino che consenta di razionalizzare e migliorare la circolazione veicolare dell'intero abitato e l'ampliamento della zona artigianale esistente. ...

Segue Art. 24

Gli interventi sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

- l'edificato dovrà disporsi in asse con il tessuto urbano esistente, in modo che i nuovi edifici si localizzino sull'area in maniera ordinata e a distanze regolari;
- le caratteristiche costruttive degli edifici, i materiali, i colori e le finiture dovranno essere coordinati ed attenersi a criteri di unitarietà e semplicità;
- la nuova viabilità pubblica dovrà essere alberata lungo entrambi i lati con particolare attenzione nei tratti fiancheggianti i lotti edificabili.

5A -ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Esaminati i documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze risulta che i beni sopra indicati, NCEU **VIA ARETINA**, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI), F. 16, particella 1401, sub. 7-vani 3, Foglio 63 Particella 84 Subalterno 500, sono intestati alla seguente proprietà:
XXX XXX (c.f. XXX XXX), proprietà per 1/1.

L'immobile è pervenuto al Sig. XXX XXX (c.f. XXX XXX), Esaminati gli atti e i documenti estesi fino al primo trasferimento anteriore al ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Arezzo, risulta che i beni sopra indicati sono pervenuti, come da atto di compravendita a rogito XXX XXX , Notaio in Montevarchi (AR), rep. n. 21940, registrato in Montevarchi il 22 /12/1997 al n. 1216 vol 148, compravendita Voltura n. 5488.1/1998 in atti dal 15/11/1999. Trascritto ad Arezzo **R.g.16612, R.p. 11605 del 19/12/1997.**

Il signor XXX XXX risulta essere in regime di comunione dei beni ma l'atto di compravendita (atto Notaio R.g.16612, R.p. 11605 del 19/12/1997) indica che l'acquisto è stato fatto "quale titolare dell'impresa "XXX XXX di XXX XXX", Figline Valdarno loc. Porcellino n. 26, P. IVA 00241440510.", che ora ha cessato l'attività.

In detto Atto, l'indirizzo dell'immobile in oggetto è: **VIA ARETINA**, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI). (allegato 7 - Atto compravendita)

5B - OCCUPAZIONI E CONTRATTI

L'immobile risulta **occupato** dall'esecutato, signor XXX XXX.

L'immobile risulta libero da contratti.

L'istituto Isveg non ha instaurato procedimenti per la liberazione dell'immobile in quanto l'immobile è sempre occupato dall'esecutato. (allegato 14)

QUESITO N. 6

FORMALITÀ, ANCHE CONDOMINIALI (a carico dell'acquirente). Altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, debiti spese condominiali, atti di asservimento urbanistico, ...)

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (domanda giudiziale, altre limitazioni d'uso come oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...).

Sono compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione.

Non risultano specifiche sopra parti comuni.

QUESITO N. 7

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (non opponibili all'acquirente)

Presso L'Agenda del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze sono state riscontrate le seguenti formalità: a tutto il giorno 12/02/2020 (**allegato 3**), nel ventennio preso in esame, l'immobile i beni predetti risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico,

ad eccezione:

Elenco sintetico delle formalità

TRASCRIZIONE del 19/12/1997 — Registro Particolare **11605** Registro Generale **16612**; Repertorio 5361/1997

Atto di compravendita a rogito XXX XXX , Notaio in Montevarchi (AR), rep. n. 21940, registrato in Montevarchi il 22 /12/1997 al n. 1216 vol 148 compravendita Voltura n. 5488.1/1998 in atti dal 15/11/1999.

(**allegato 3**)

TRASCRIZIONE del 04/11/20 — Registro Particolare **27248** Registro Generale **39648**; Repertorio 5361 del 20/10/2020

Atto Esecutivo o Cautelare — Verbale di Pignoramento Immobili

(**allegato 3**)

QUESITO N. 8

Spese di gestione e manutenzione

L'immobile è dotato di marciapiede, resede a comune con il confinante Circolo. La gestione è comune con manutenzione della prospicienza, ma non risulta alcun Atto tra privati per la manutenzione dello spazio a comune.

QUESITO N. 9

REGOLARITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Il fabbricato posto in Via del Porcellino, n.26, località Il Porcellino di Figline Valdarno (FI) è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, come da atto di compravendita Notaio XXX XXX , in Montevarchi (AR), Trascritto ad Arezzo R.g.16612, R.p. 11605 del 19/12/1997.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con i seguenti atti abilitativi:

L'unità immobiliare, porzione ad uso commerciale è stato realizzato con il seguente atto abilitativo:

Dichiarazione Inizio Attività n.89 del 28/04/1997 pr. 10918. Le pratica è consistita da esecuzione di opere interne al fine di definire la nuova unità e alla realizzazione di un nuovo servizio igienico. Non risulta depositata la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico (allegato 9b)

.

ABITABILITÀ'

- **Non è** rintracciato il Certificato di **Abitabilità**

CONFORMITA' EDILIZIA

Considerato lo stato attuale dei luoghi, questo **risulta conforme** a quanto dichiarato negli atti edilizi di cui sopra, **ad eccezione:**

i vani sono stati divisi da pareti in legno (tamburato e/o multistrato di cm 5), creandone nuovi senza licenza edilizia.

Va prevista la demolizione delle strutture (allegato 8c)

CONFORMITA' CATASTALE

Prendendo in esame la planimetria depositata al Catasto urbano Agenzia del Territorio risulta che questa **non è stata aggiornata** con il corretto indirizzo, con l'esistenza del nuovo servizio igienico. Inoltre, dallo stato di fatto attuale risulta che sono stati creati nuovi vani senza licenza edilizia che andranno demoliti.

Dalla data della notificazione del decreto di trasferimento la nuova proprietà avrà **centoventi (120) giorni** di tempo per regolarizzare i documenti. Come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

QUESITO N. 10

STIMA DEGLI IMMOBILI

E' opportuno fornire alcuni chiarimenti in merito ai criteri adottati per la valutazione dei beni per determinare il presumibile valore dell' oggetto della stima, tra la pluralità di metodi.

Si adotta il metodo del confronto di mercato.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il valore di mercato come: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La determinazione del valore da ricercare non può prescindere, dalla presenza dell'immobile stesso in un libero mercato. Dagli attuali e futuri vincoli urbanistici si può affermare che ci si trova di fatto in questa realtà potendosi prevedere il mantenimento nel tempo di un valore continuo, ammesso che se ne conservi la sua ordinarietà e la sua destinazione economica.

Il criterio estimativo, che in questo caso si può applicare per la ricerca del valore di mercato, è il criterio del più probabile prezzo di mercato.

Detto criterio è applicabile per le verifiche fatte sul luogo, pur se caratterizzato da una consistente incertezza sull'evoluzione degli attuali investimenti.

In considerazione della zona, della particolare situazione del mercato locale e del particolare tipo di oggetto edilizio, la condizione è tale da consentire la comparazione del bene da stimare con altri ad esso consimili e dei quali è noto l'effettivo prezzo pagato. Fatto, quindi, riferimento al parametro che meglio ne identifica le caratteristiche economiche, quali la superficie o la volumetria, applicando il prezzo unitario alle quantità si otterrà conseguentemente il valore di mercato dell'immobile. Si procederà alla stima utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, sulla base dei riferimenti sotto riportati.

La tipologia del bene (edificio e resede) ha indotto ad aggiornare il valore dell'appartamento all'oggi.

Oltre alla Comparazione con i prezzi di mercato si è considerato il criterio del valore di trasformazione che può essere utilizzato per valutare un bene suscettibile di trasformazione.

Per valutare il valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione si utilizzerà il criterio della comparazione.

La valutazione viene fatta tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano;
- b) le caratteristiche specifiche degli immobili stessi;
- c) l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

Per l'appetibilità commerciale si è tenuto conto della qualità edilizia, della superficie globale lorda vendibile e del valore ottenuto prevedendo le spese necessarie per regolarizzazione urbanistico/edilizia, riordino e manutenzione.

Determinazione del Prezzo

- **a) Caratteristiche e condizioni del comprensorio nel quale gli immobili si trovano.**

Si valuta positivamente la buona posizione: l'immobile è situato all'incrocio tra i comuni di XXX , S. Giovanni Valdarno e Figline Valdarno.

La zona è residenziale e ben servita da altri servizi commerciali, nei pressi è presente un grande parcheggio pubblico.

- **b) Le caratteristiche specifiche degli immobili stessi.**

La valutazione viene fatta in considerazione dell'insieme degli elementi già riportati nella descrizione fisica dell'unità immobiliare.

Tra questi:

Immobile di qualità edilizia non di pregio. A causa dell'incendi e dello stato di abbandono non si trova in buono stato di manutenzione. Per questo è stato calcolato in detrazione il costo per un minimo adeguamento per l'offerta di mercato, oltre alla necessaria messa in pristino dello stato licenziato.

La cifra per la rimessa in pristino è prevista in **€ 4.092**.

(vedi allegato 10)

A questi costi andranno aggiunte le spese per la **regolarizzazione catastale** e le **spese tecniche** per i lavori e per le pratiche amministrative, per un totale di circa **€ 800**.

Si fa notare che le cifre indicate sono relative alla data odierna e sono prudenzialmente arrotondate in eccesso. (vedi allegato 11)

- **c) L'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare**

Gli incrementi e le riduzioni sono quelli adottati generalmente dal mercato o, in alcuni casi, introdotti dall'estimatore per "sapienza ed esperienza", perché ritenuti convenienti ed opportuni (stato di manutenzione, qualità dei servizi igienici, qualità impiantistica, ecc.). Coerentemente secondo Età/Qualità/Stato di conservazione.

(Stima Immobile in allegato 11)

Sotto descritti, i coefficienti specifici per la vendita all'Asta, perciò il calcolo:
valore del mercato dell'immobile **libero** X Coeff. di riduzione d'Asta = **valore d'Asta dell'immobile libero.**

Il prezzo unitario di mercato, identificabile nella categoria commerciale negozi e magazzini, è stato verificato anche nei comuni di XXX , S. Giovanni Valdarno, Castelfranco Piandiscò (per la vicinanza di questi comuni alla zona in oggetto), oltre che a Figline Valdarno, per gli immobili venduti in zona con le agenzie "immobiliare.it", "Soges", Gestimm srl, per superfici commerciali analoghe, **varia tra € 800 a € 1.400 a mq.**

Ulteriore riferimento è il prezzo a mq pubblicato per il 1° semestre 2021 dall'"Agenzia del territorio-OMI", Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. Questo indica per il comune di XXX , nella categoria "negozi", **da € 720 a € 1.100 a mq**, nella categoria "magazzini", **da € 495 a € 650 a mq**; per il comune di S. Giovanni Valdarno, nella sola categoria "magazzini", **da € 680 a € 1.000 a mq**. Nessun risultato dava la ricerca per il comune di Figline Valdarno.

- **d) la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico**

La Superficie Utile è:

negozio mq 44,40, retrobottega mq 17,50, servizio igienico mq 3,40.

La **Superficie Utile Lorda totale**, calcolata con superfici utili oltre i muri interni e perimetrali, misurati al 50% se comuni, è:

Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare di mq 80,40

S.U.L. resede bene a comune di mq 59, applicando coefficienti di riduzione:

resede a comune mq 59 x 0,15 = **mq 8,85**

Totale S.U.L. bene = mq 89,25

Esaminando i fattori positivi e negativi, fatte le dovute considerazioni suesposte, relative alla Determinazione del Prezzo, si assume il valore in riferimento al valore di mercato di **€ 800,00 a mq.**

Il valore stimato per il bene in località Il Porcellino, via del Porcellino n.26, a Figline Valdarno, p. t., risulta essere

Totale = mq 89,25 x € 800,00 = € 71.400,00

Richiamando quanto detto, per le difformità sopra indicate, e quanto detto al paragrafo b) “caratteristiche specifiche degli immobili stessi”, si sceglie di detrarre la cifra descritta e riportata nell'allegato della Stima (allegato 11), cioè:

Totale spese € 4.892,00

da decurtare al valore di stima

Immobile in via del Porcellino n.26, a Figline Valdarno

Totale valore dell'immobile libero: € 66.508,00

Valore dell'immobile occupato: € 66.508,00 x 0,80 = € 53.206,40

L'immobile è occupato dal signor XXX XXX. **L'immobile risulta libero da contratti.**

Si precisa che valori ricavati devono intendersi **a corpo e non a misura.**

Il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa col valore a mq di riferimento ha un valore puramente indicativo, essendo, comunque, l'elemento principale nella valutazione dell'insieme dell'intero Lotto. Il valore finale deriva dalle diverse considerazioni esaminate e qui esposte, ma anche eventualmente non riportate.

QUESITO N. 11

Indicazione del prezzo a base d'asta

Per il valore stimato **del prezzo a base d'asta**, in considerazione dei fattori di attrattiva del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta,

quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare all'asta, si prevede una diminuzione del valore di mercato del 10% .

(allegato 11)

Totale valore dell'immobile a base d'Asta, detrazione 10%:

€ € 66.508,00 x 0,90 = € 59.857,20

Il prezzo finale a base d'asta risulta essere, per arrotondamento:

Totale valore dell'immobile libero a base d'Asta:	€ 59.857,00
----------------------------------------------------------	--------------------

QUESITO N. 12

DIVISIBILITÀ IN CASO DI COMPROPRIETÀ'

Il bene al Foglio 63 P. 84 Sub. 500, è di proprietà per 1/1 ad XXX XXX (c.f. XXX XXX), nato a XXX XXX il 16/08/1954, iscritto all'anagrafe all'indirizzo di via XXX , 7, Frazione XXX XXX , 52022 - XXX (AR).

Il signor XXX XXX risulta essere in regime di comunione dei beni ma l'atto di compravendita (atto Notaio XXX XXX , R.g.16612, R.p. 11605 del 19/12/1997) indica che l'acquisto è stato fatto "quale titolare dell'impresa "XXX XXX di XXX XXX", corrente din Figline Valdarno loc. Porcellino n. 26, P. IVA 00241440510."

QUESITO N. 13

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La proprietà è di persona fisica e non di impresa, in quanto la Ditta "XXX XXX di XXX XXX"ha cessato le attività, quindi il trasferimento non è soggetto a I.V.A. e il regime fiscale è l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

QUESITO N.14 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

L'immobile a cui si riferisce la perizia è riconducibile ad un unico lotto.

Firenze, marzo 2020

Arch. Anna Guerzoni 

Via Della Fonderia, 14r - Via Dell'Anconella, 14 - 50142 FI
tel 055 22 04 38 – 333 4022411 mail: info@annaguerzoni.com -
anna.guerzoni@pec.architettifirenze.it sito web: annaguerzoni.com

Si allegano:

(allegato 01)

Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito

(allegato 1a, 1b, 1c, 1d)

Invii e avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali

(allegato 2°, 2b, 2c)

Verbali sopralluogo

(allegato 3)

Ispezione formalità presso Ufficio Conservatoria Servizio Pubblicità
Immobiliare

(allegato 4a, 4b, 4c)

Estratto di mappa 4a, certificato planimetrico catastale 4b e visure 4c

(allegato 5)

Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia

(allegato 6a e 6b)

Corretto indirizzo via del Porcellino

(allegato 7)

Atto di Compravendita – Provenienza da titolo

(allegato 8a, 8 b, 8c)

Tavole planimetriche dell'immobile prive di dati sensibili per la normativa
sulla privacy: 8a Tavola di Rilievo - scala 1;100; 8b Tavola corrispondente
alla Licenza Edilizia - scala 1;100; 8c Tavola Planimetrica sovrapposto.

(allegato 9)

Documentazione fotografica priva di dati sensibili per la normativa sulla privacy

(allegato 9b)

Dichiarazione di Conformità e CE dell'impianto elettrico.

(allegato 10)

Computo estimativo lavori ripristino

(allegato 11)

Stima Immobile

(allegato 12)

Relazione-perizia epurata dai dati sensibili per la normativa sulla privacy

Arch. Anna Guerzoni