

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura rubricata col n.529/2014 R.G.

Indice ipertestuale

1. Identificazione
 2. Descrizione
 3. Possesso.
 4. Formalità gravanti sui beni
 5. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale
 6. Stima
 7. Adeguamenti richiesti dalla legge 132/2015
 8. Regime Impositivo
 9. Riepilogo dei lotti
- Indice allegati



RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente Geom. Gabriele CARNIANI (iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3735 ed all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n.3310/12), nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, ha accettato il mandato conferitogli, ricevendo il quesito agli atti.

.*.

Alcune brevi premesse circa i doveri dell'esperto estimatore.

La legislazione oggi vigente ed il quesito ricevuto, non richiedono all'esperto solo dati oggettivi; egli è anche chiamato a riportare nella relazione, considerazioni che spetterebbero ad Altri. Un esempio tra i più calzanti è il dovere di esprimersi circa la sanabilità delle opere abusive. Un giudizio di questo genere può essere emesso solo dalle Autorità competenti; e l'esperto può solo limitarsi ad immaginare l'esito di una eventuale sanatoria, col rischio di essere smentito una volta che la pratica venga poi redatta ed inoltrata in maniera ufficiale.

Ciò non ostante in ossequio alla Legge, il tecnico non deve sottrarsi dall'azzardare siffatte considerazioni. Tuttavia è doveroso precisare che esse sono solamente dei meri pareri orientativi (sempre prudenziali), che non debbono influenzare le scelte di alcuno; tanto meno quelle di chi intenda avvicinarsi all'acquisto dei beni. Quest'ultimo non deve mai sottrarsi dall'approfondire e ponderare qualsiasi decisione, scevro da condizionamenti di sorta, e se possibile avvalendosi dell'ausilio di un tecnico di fiducia.



Le doverose precisazioni che precedono, si riferiscono a tutti i paragrafi che seguono, ma - in particolare - a quelli che vanno dal n.2 al n.8.

.*.

1. Identificazione.

L'atto di "pignoramento del 16/07/2014 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze e trascritto in data 30/07/2014 ai NN.23147/17343, a favore di --- S.p.A. con sede in Firenze", cita testualmente:

"- PIENA PROPRIETA' della quota di 1/7 di appezzamento di terreno in Comune di Empoli, consistenza 3 are, 20 centiare, rappresentato al C.T. del detto Comune al foglio 13, particella 641;

- PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO di n. 2 appartamenti per civile abitazione nel Comune di Empoli, Via Alzaia senza n.c., di vani 8, rappresentato al C.F. foglio 13, part. 36, sub. 1, piano terreno e Via Alzaia n.c. 7 di vani 7, rappresentato al C.F. foglio 13, part. 36 sub. 502, piano 1.

- PIENA PROPRIETA' della quota di $\frac{1}{2}$ di laboratorio nel Comune di Empoli, Via Alzaia n. 9, mq. 180, rappresentato al C.F. foglio 13, part. 36, sub. 503".

Riguardo all'appartamento posto al piano primo, è necessario sottolineare che, secondo il certificato notarile agli atti, il Sig. --- non sarebbe proprietario dell'intero; bensì della quota indivisa di $\frac{1}{2}$, per successione della Signora ---.

Bisogna inoltre precisare che, secondo indagini svolte dallo scri-



vente presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 21 e 22 Settembre 2016, la "quota di 1/7 di appezzamento di terreno in Comune di Empoli, consistenza 3 are, 20 centiare" sarebbe stata venduta dal Sig. --- (assieme ad altri beni) in data 02/03/2009 (atto --- Rep.29329).

Per non gravare la procedura di maggiori costi, il terreno non verrà quindi stimato.

1.1 Primo cespite

Appartamento posto in Empoli, Via Alzaia n.7, piano terreno rialzato, di 8 vani catastali, rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 13, part. 36, sub. 1.

Confini:

- proprietà --- su più lati,
- parti comuni, salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale:

proprietà.

Quota:

1/1.

Comproprietari: nn.

Atto di provenienza: atto Not. --- del 14/09/1988 Rep.521 (qui allegato).

1.2 secondo cespite

Laboratorio posto in Empoli, di Via Alzaia n. 9, piano seminterrato, di catastali mq. 180 circa, rappresentato al Catasto fabbricati nel foglio 13, part. 36, sub. 503.



Confini:

- proprietà --- su più lati,
- particella 3285, salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale:

proprietà.

Quota:

1/2.

Comproprietari: Sig. ---.

Provenienza: succ. di --- apertasi in Empoli il 31/03/1995.

1.3 terzo cespite

Appartamento posto in Empoli, Via Alzaia n.7, piano primo, di 7 vani catastali, rappresentato al C.F. foglio 13, part. 36 sub. 502.

Confini:

- proprietà --- su più lati,
- parti comuni, salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale:

proprietà.

Quota:

1/2.

Comproprietari: Sig. ---.

Atto di provenienza: succ. di --- apertasi in Empoli il 31/03/1995.

Dati catastali.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni descritti risultano intestati in conto a:

1.1 primo cespite



- --- nato a ---, ---, Proprietà per 1/1,

1.2 secondo cespite

- ---, Proprietà per $\frac{1}{2}$,
- ---, Proprietà per $\frac{1}{2}$.

1.3 terzo cespite

- ---, Proprietà per $\frac{1}{2}$,
- ---, Proprietà per $\frac{1}{2}$.

con le seguenti descrizioni:

1.1 Foglio di mappa n. 13, particella n. 36, subalterno n. 1, Indirizzo VIA ALZAIA, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani catastali, rendita catastale Euro 1053,57.

1.2 Foglio di mappa n. 13, particella n. 36, subalterno n. 503, Indirizzo VIA ALZAIA n. 9, piano S1, categoria C/3, classe 5, consistenza 180 metri quadri catastali, rendita catastale Euro 576,37.

1.3 Foglio di mappa n. 13, particella n. 36, subalterno n. 502, Indirizzo VIA ALZAIA, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani catastali, rendita catastale Euro 921,88.

I dati catastali anzidetti corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

.*

2. Descrizione.

Caratteristiche intrinseche.

Fabbricato.

L'edificio è stato costruito a cavallo degli anni '60 e '70; le condizioni delle parti comuni sono mediocri.



Tipologia: edificio di quattro piani (di cui uno seminterrato), con struttura portante prevalente di cemento armato, costruito in appoggio o aderenza con altro fabbricato (parzialmente e da un solo lato).

Impianti: sono presenti l'impianto elettrico (e antenna TV centralizzata), l'impianto idrico di adduzione acqua potabile, l'impianto di riscaldamento (centralizzato), impianto di smaltimento delle acque reflue. Le reti di distribuzione sono - per la maggior parte - incassate e sottotraccia.

Secondo il DM 37/2008 nessuno degli impianti è a norma, infatti la proprietà non ha mostrato certificazioni, né è stato possibile consultare il Libretto dell'impianto di riscaldamento.

Accesso.

L'accesso all'edificio dalla pubblica via avviene attraverso particelle catastali di proprietà demaniale (p. e. 34, 240), e particelle tuttora intestate a --- (p. e. 241, 1373).

2.1 Primo cespite.

Caratteristiche intrinseche:

- pavimenti e rivestimenti: monocottura, in discrete condizioni;
- infissi: le finestre e le porte interne sono in legno (con rotolanti in materiale plastico); il tutto in discrete condizioni;
- stato generale di manutenzione e conservazione:
condizioni mediocri.

Caratteristiche particolari:

- oltre all'ingresso dall'androne comune, è possibile l'accesso



esclusivo attraverso il giardino.

- il soggiorno è provvisto di caminetto.

Dati metrici.

Superfici nette calpestabili:

Appartamento	119 mq. circa
Terrazzo/i	57 mq. circa
Giardino	108 mq. circa
Lavanderia	3 mq. circa
Superficie commerciale:	159 mq. circa

2.2 Secondo cespite.

Caratteristiche intrinseche:

- pavimenti e rivestimenti: monocottura, in discrete condizioni;
- affissi ed infissi: le finestre e la porta finestra sono in metallo e protette da griglie esterne, la porta di ingresso interna è in legno; il tutto in discrete condizioni;
- Stato generale di manutenzione e conservazione:

condizioni mediocri.

Caratteristiche particolari:

- oltre all'ingresso dall'androne comune, è possibile l'accesso esclusivo attraverso il resede e la rampa carrabile.

Dati metrici.

Superfici nette calpestabili:

Laboratorio	183 mq. circa
Scanna-fosso	17 mq. circa
Resede	165 mq. circa



Superficie commerciale: 217 mq. circa

2.3 terzo cespite

Caratteristiche intrinseche:

- pavimenti e rivestimenti: parquet, marmo e monocottura, in discrete condizioni;

- affissi ed infissi: le finestre e le porte interne sono in legno; il tutto in discrete condizioni;

- Stato generale di manutenzione e conservazione: condizioni mediocri.

Caratteristiche particolari:

- il soggiorno è provvisto di caminetto.

Dati metrici.

Superfici nette calpestabili:

Appartamento 122 mq. circa

Terrazzo/i 18 mq. circa

Veranda 2 mq. circa

Superficie commerciale: 150 mq. circa

.*.

3. Possesso.

Affitti.

Alcuni atti di affitto sono stati segnalati dall'Agenzia delle entrate; che tuttavia ci informa (con la dichiarazione qui allegata) che nessuno di essi è ancora in essere. Quindi gli immobili oggetto della presente relazione non sono da considerarsi locati.

Censo, livello o uso civico.



I beni descritti non sembrano essere gravati dai pesi anzidetti.

Il diritto di proprietà sui beni pignorati non deriva da nessuno dei suddetti titoli.

3.1 primo cespite

Il Sig. --- ha dichiarato di risiedere al piano terra di Via Alzaia, 7, ed ha richiesto di poter essere autorizzato ad abitare l'immobile (vedasi verbale qui allegato); quindi il quartiere qui in esame è da considerarsi occupato dal Sig. --- e da cose di Sua proprietà.

Si precisa che il Proprietario non ha ostacolato le operazioni, ed ha *"richiesto di essere autorizzato ad abitare l'immobile"* - vedasi alla pagina 7 del verbale qui allegato).

3.2 secondo cespite

Il Sig. --- ha dichiarato che il laboratorio qui in esame è occupato da cose di proprietà del Sig. --- e della Sua Famiglia.

3.3 terzo cespite

Il Sig. --- ha dichiarato che il quartiere del primo piano è vuoto, ancorché vi siano alcuni mobili.

4. Formalità gravanti sui beni.

Il giorno 31/12/2004 la --- SpA concesse un mutuo al Sig. ---, il quale dette in garanzia uno dei suoi beni immobili. Nella *"descrizione dei beni ipotecati"* dell'atto che venne stipulato, si menzionava l'appartamento posto al piano terreno di via Alzaia 7 (qui identificato al paragrafo 1.1, che precede); ma la descrizione catastale non corrispondeva, e quindi l'ipoteca venne iscritta su altri beni.



Nel successivo atto di rettifica del 28/11/2006 (autenticato nelle firme dal notaio --- il 14/12/2006), la descrizione oggettiva dei beni non mutava (piano terreno), ma i dati catastali erano relativi ad altra unità immobiliare (piano primo).

Si precisa che entrambi gli atti suddetti sono presenti nel fascicolo elettronico del procedimento in epigrafe.

A seguito della rettifica anzidetta, l'ipoteca venne iscritta sul sub.502 della particella 36 del Foglio 13; e cioè l'appartamento al piano primo (qui descritto al paragrafo 1.3).

Di seguito vengono riportati i dati riscontrati presso la conservatoria.

ISCRIZIONE

data 14/01/2005

n. 1748/302

descrizione: atto notarile pubblico

data: 31/12/2004

notaio: ---

numero di repertorio: 39160/6770

specie: ipoteca volontaria

a favore di: --- SpA

contro: ---

Somma totale Euro 300.000,00

Immobile 1:

abitazione di tipo economico: Empoli, F.13, P.1046, S.3;

indirizzo: Empoli, Via Alzaia, 7, piano T.



Immobile 2:

abitazione di tipo economico: Empoli, F.13, P.1048;

indirizzo: Empoli, Via Alzaia, 7, piano T.

.*.

ISCRIZIONE

data 01/12/2006

n. 62665/11877

descrizione: atto notarile pubblico

data: 28/11/2006

notaio: ---

numero di repertorio: 43826/8967

specie: ipoteca volontaria

a favore di: --- SpA

contro: ---

Somma totale Euro 300.000,00

Immobili:

abitazione di tipo civile: Empoli, F.13, P.36, S.502;

indirizzo: Empoli, Via Alzaia, 7, piano 1.

.*.

ANNOTAZIONE

data 05/04/2007

n. 16905/4296

descrizione: scrittura privata con sottoscrizione autenticata

data: 13/12/2006

notaio: ---



numero di repertorio: 43921

tipo: annotazione a iscrizione

descrizione: cancellazione totale

formalità di riferimento: iscrizione n.r.p. 302 del 14/01/2005

a favore di: --- SpA

contro: ---

.*.

Dalla certificazione notarile risulta - inoltre - quanto segue.

ISCRIZIONE

data 26/07/2013

n. 20695/3577

descrizione: ipoteca legale

del 22/07/2013

ruolo esattoriale n.451/4113 del 22/07/2013

a favore di: --- SpA

contro: ---

Immobili:

- appartamento: Empoli, F. 13 P. 36, S. 1.

.*.

ISCRIZIONE

data 24/03/2014

n.8810/1224

oggetto: decreto ingiuntivo

del 12/02/2014

Somma totale: Euro 130000,00



a favore: --- SpA

TRASCRIZIONE

data 30/07/2014

n. 23147/17343

descrizione: PIGNORAMENTO

Contro: ---

A favore: --- SpA

.*.

Ulteriore formalità.

TRASCRIZIONE

data 09/03/2015

n. 7125/5209

descrizione: atto notarile pubblico

data: 28/11/2006

numero di repertorio: 43826

notaio: ---

specie: atto per causa di morte

descrizione: accettazione tacita eredità

a favore: ---

diritto: proprietà

quota: 1/2

contro: ---

immobile: Empoli, F.13, P.36, S.502

indirizzo: Empoli, Via Alzaia, 7, piano 1

.*.



Situazione condominiale.

Le tre unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica di stima fanno parte di un fabbricato formato anche da un'ulteriore unità immobiliare (posta al secondo piano), vi sono quindi problematiche condominiali. Poiché le dimensioni ridotte del condominio non impongono la nomina di un amministratore, non è stato possibile ottenere lo stato dei conteggi condominiali. Comunque il Sig. --- ha dichiarato che non ci sono debiti di natura condominiale.

Spese di gestione comuni.

Poiché trattasi di un piccolo condominio le spese di gestione ordinaria sembrano essere irrisorie (tranne il riscaldamento); secondo lo scrivente possono essere stimate (cautelativamente) pari ad una cifra non superiore ai tremila Euro annui.

Convenzioni matrimoniali.

Il Sig. --- ha dichiarato di essere coniugato col regime della separazione dei beni.

.*.

5. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Commerciabilità.

Ai sensi e per gli effetti dell'Art.40 della Legge 28/02/1985, n.47, e successive modifiche, integrazioni e proroghe, l'edificio di cui i beni in oggetto sono parte, è stato edificato in forza della licenza edilizia n.277 del 1966; gli immobili in oggetto possono quindi essere oggetto di vendita ove nell'atto risultino *"per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza [...] ad edificare"*.



Negli archivi del Comune sono state inoltre rinvenute le pratiche di seguito elencate (e qui allegate):

- licenza edilizia n.104 del 02/05/1966;
- licenza edilizia n.277 del 22/10/1966, e successiva variante di cui alla domanda presentata il 20/01/1969 e successivo nulla osta del 19/02/1969;
- concessione edilizia in sanatoria n.285 del 04/04/1992.

Conformità urbanistica.

Lo stato attuale degli immobili non corrisponde l'ultima pratica citata per via di alcune lievi modifiche.

5.1 Nell'appartamento al piano terreno è presente un caminetto in muratura.

5.2 Nel laboratorio non c'è più collegamento al seminterrato adiacente.

5.3 Nell'appartamento al piano primo vi sono le difformità che seguono:

- parte del terrazzo tergale è chiuso a veranda,
- caminetto in muratura,
- tramezzo a metà del soggiorno.

Sanabilità.

E' in dubbio se le difformità anzidette siano sanabili o meno; anche perché dipende dalla data di realizzazione che - di solito - è conosciuta con certezza solo da chi ha eseguito (o commissionato) le opere. Per avere una risposta certa a questa parte di quesito occorrerebbe esperire debita denuncia al Comune, ed attenderne gli esiti.



Ciò non ostante - in ossequio a quanto richiesto dal quesito - si redigono le considerazioni che seguono.

Legge 47/1985 e 724/1994.

Le opere anzidette non sono sanabili poiché non sussiste il presupposto secondo cui *"le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore"* delle leggi citate.

DPR 380/01 art.36.

La sanabilità dipende dall'epoca di realizzazione, sconosciuta a chi scrive.

Agibilità

Negli archivi del Comune è stata rinvenuta l'autorizzazione n.1570 (numero parzialmente illeggibile) del 04/03/1969.

.*.

Regolarità catastale.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 122/2010 si dichiara quanto segue:

- la sagoma del fabbricato nella mappa catastale è lievemente difforme sul retro (zona lavanderia), e sul davanti (sembra mancare il volume dello scanna-fosso).

Inoltre:

5.1 Primo cespite

- la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, per le stesse difformità già evidenziate nel paragrafo della conformità urbanistica;



- i dati dell'intestazione catastale corrispondono a quelli della proprietà (si segnala che nell'ubicazione manca il numero civico);

5.2 Secondo cespite

- la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, per le stesse difformità già evidenziate nel paragrafo della conformità urbanistica, più altre (p. e. la finestra dello scanna fosso, ecc.);

- i dati dell'intestazione catastale corrispondono a quelli della proprietà.

5.2 Secondo cespite

- la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, per le stesse difformità già evidenziate nel paragrafo della conformità urbanistica, più altre (p. e. manca la terrazza tergale, l'accesso a quella frontale avviene attraverso una sola portafinestra, ecc.);

- i dati dell'intestazione catastale corrispondono a quelli della proprietà.

Efficienza energetica.

Negli archivi del Comune non sono stati rinvenuti attestati di certificazione, qualificazione o prestazione energetica.

.*

6. Stima.

La valutazione che segue si ispira a moderni metodi di stima immobiliare che, attraverso principi rigorosi e complesse formule matematiche, tendono a ridurre al minimo la discrezionalità dell'estimatore. In questo modo viene dato maggior risalto alle risultanze di atti di compravendita di immobili simili, e quindi - in ultima ana-



lisi - al mercato immobiliare. Ne risulta un rapporto di valutazione in linea con i principi degli standard europei di valutazione (EVS), e con quelli internazionali (IVS).

Secondo i canoni descritti, uno dei principi da rispettare è quello dello scopo. Nel caso di vendita forzata le basi della stima dovrebbero poggiare su trasferimenti di questo genere. In mancanza si può stimare il valore di mercato, per poi adeguarlo applicando alcune decurtazioni (espressamente previste dalla legge 132/15). Per stabilire il valore di mercato, gli IVS individuano tre specifici metodi di stima:

- quello dei costi (per i fabbricati - stima dell'area e del costo di ricostruzione),
- quello finanziario (capitalizzazione del reddito netto),
- e quello del confronto di mercato.

Quest'ultimo è quello più usato ed idoneo, sempre che vengano trovati immobili simili (detti comparabili), compravenduti in epoca recente.

Con il metodo anzidetto i prezzi dei comparabili vengono calibrati sino ad ottenere una media ponderata, che è pari al valore dell'immobile oggetto della perizia (anche detto *subject*).

Ricerca degli immobili di confronto (comparabili).

La ricerca è stata svolta negli archivi telematici del catasto, e della conservatoria dei registri immobiliari, per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che ricadono sullo stesso foglio di mappa catastale (ed altri dello stesso Comune).



Al termine delle ricerche sono state selezionate tre transazioni.

.*.

Poiché si opera in ossequio agli standard di cui alla ottava edizione degli EVS, si rendono obbligatorie le puntualizzazioni che seguono.

Oggetto della stima: vedi precedente paragrafo 1.

Committente: Tribunale di Firenze.

Data sopralluogo: 05 Aprile 2016.

Data della stima: odierna.

Data della consegna: odierna.

Scopo della stima: le finalità della stima sono quelle di comprendere - tramite un adeguato confronto di mercato - la reale entità del valore degli immobili descritti; per poi ottenere - attraverso adeguate decurtazioni - il prezzo a base d'asta.

Individuazione degli immobili: vedi precedenti paragrafi 1 e 5.

Metodologia applicata: MCA.

Indagine di mercato e fonte dei comparabili: archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio): catasto e servizi di pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari).

Stato di occupazione dell'immobile: occupato da persone e/o cose.

Superfici: le aree utilizzate per la stima non sono state misurate, ma desunte dalle planimetrie catastali.

Sebbene il ritmo delle transazioni sia abbastanza blando per la zona in esame, le basi del valore di seguito stimato poggiano su compra-



vendite siglate per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; più avanti trovansi riportati gli estremi degli atti, così da permettere eventuali riscontri.

Lo scrivente valutatore agisce con capacità esterna ed in maniera indipendente rispetto alla Autorità che lo ha incaricato.

Per la stima non sono state reperite informazioni presso la Proprietà.

.*.

Come detto, il valore da stimare è quello di mercato, sebbene il fine ultimo sia stabilire il prezzo a base d'asta.

Si procederà quindi ad un confronto con immobili compravenduti in zona ("comparabili"), tramite il metodo del MCA (approssimazione di mercato per comparazione), ottenendo così il valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione (detti "*subject*").

Descrizione sintetica degli immobili comparabili e del *subject*.

.*.

Comparabile A.

Data atto:	09/09/2016
Trascrizione:	33450/22602
Prezzo:	200.000,00
Superficie lorda principale (mq.):	45
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	7
Superficie soffitta/e (mq.):	45
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	0



Servizi (n.):	2
Posto/i auto (n.):	1
Stato manutentivo ipotetico u.i. (1-5):	4
Stato manutentivo ipotetico edificio (1-5):	4

.*.

Comparabile B.

Data atto:	10/02/2016
Trascrizione:	6086/4107
Prezzo compravenduto:	170.000,00
Superficie lorda principale (mq.):	68
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	16
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	0
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	1
Stato manutentivo ipotetico u.i. (1-5):	3
Stato manutentivo ipotetico edificio (1-5):	3

.*.

Comparabile C.

Data atto:	29/01/2016
Trascrizione:	4996/3380
Prezzo compravenduto:	125.000,00
Superficie lorda principale (mq.):	69
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	35



Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	0
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	2
Stato manutentivo ipotetico u.i. (1-5):	4
Stato manutentivo ipotetico edificio (1-5):	4

.*.

Comparabile D.

Data atto:	29/02/2016
Trascrizione:	11103/7453
Prezzo:	90.000,00
Superficie lorda principale (mq.):	69
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	0
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	35
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo ipotetico u.i. (1-5):	4
Stato manutentivo ipotetico edificio (1-5):	3

.*.

Comparabile E.

Data atto:	25/07/2013
Trascrizione:	21928/15812



Prezzo compravenduto:	130.000,00
Superficie lorda principale (mq.):	183
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	0
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	26
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo ipotetico u.i. (1-5):	4
Stato manutentivo ipotetico edificio (1-5):	3

.*.

Comparabile F.

Data atto:	26/06/2014
Trascrizione:	19540/14751
Prezzo compravenduto:	700.000,00
Superficie lorda principale (mq.):	736
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	0
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	347
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo ipotetico u.i. (1-5):	4
Stato manutentivo ipotetico edificio (1-5):	3

.*.



Subject

6.1 Primo cespite.

Superficie lorda principale (mq.):	130
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	57
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	3
Superficie esterna (mq.):	108
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo (1-5):	3
Stato manutentivo edificio (1-5):	3

6.2 Secondo cespite.

Superficie lorda principale (mq.):	200
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	0
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	165
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo (1-5):	3
Stato manutentivo edificio (1-5):	3

6.3 Terzo cespite.

Superficie lorda principale (mq.):	144
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	18
Superficie soffitta/e (mq.):	0



Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	2
Superficie esterna (mq.):	0
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo (1-5):	3
Stato manutentivo edificio (1-5):	3

.*.

Valore di mercato.

In base a tutte le suddette considerazioni il più probabile valore di mercato del diritto di proprietà dei beni descritti, ipotizzati libero da contratti, persone o cose, e privi di vizi di sorta, è quello risultante dalla/e tavola/e estimativa/e qui allegata/e sub 02, ed è quindi pari a circa:

Primo cespite	€.238.124,37.
Secondo cespite	€.154.673,61.
Terzo cespite	€.230.469,03.

Come richiesto dalla Legge 132/2015 si precisa che dalle stime che precedono scaturiscono i seguenti valori al metro quadro di superficie commerciale:

Primo cespite	€.1.405,07.
Secondo cespite	€.645,14.
Terzo cespite	€.1.436,46.

Valore quote indivise (i beni non sono divisibili in natura senza ingenti investimenti).

Secondo cespite: €.154.673,61*1/2=	€.77.336,80.
------------------------------------	--------------



Terzo cespite: €230.469,03*1/2= €115.234,51.

.*.

7. Adeguamenti richiesti dalla legge 132/2015.

Secondo la legge 132/2015 il valore di mercato - come sopra stimato - deve subire adeguamenti per i motivi di seguito trattati.

Adeguamento per oneri di regolarizzazione urbanistica.

Questo adeguamento è stimato per la rimozione delle irregolarità e/o demolizioni o ricostruzioni, e/o eventuali regolarizzazioni (anche parziali) nonché - in generale - per tutte le considerazioni di cui al precedente capitolo 5, quando l'immobile non è urbanisticamente e/o catastalmente conforme, e tenuto conto degli odierni adempimenti, e del rischio (remoto ma sempre presente) che la P. A. non rilasci i permessi a sanatoria.

Primo cespite: €238.124,37*-5%= -€11.906,22.

Secondo cespite: €77.336,80*-5%= -€3.866,84.

Terzo cespite: €115.234,51*-5%= -€5.761,73.

Adeguamento per stato d'uso e di manutenzione.

Questo aspetto è stato già considerato nella stima comparativa, quindi l'abbattimento è pari a zero.

Primo cespite: €238.124,37*0%= €0,00.

Secondo cespite: €77.336,80*0%= €0,00.

Terzo cespite: €115.234,51*0%= €0,00.

Adeguamento per stato di possesso.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 3, il valore di mercato deve essere adeguato:



Primo cespite: €238.124,37*-5%= -€11.906,22.

Secondo cespite: €77.336,80*-2%= -€1.546,74.

Terzo cespite: €115.234,51*-2%= -€2.304,69.

Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 4.2, il valore di mercato deve essere adeguato:

Primo cespite: €238.124,37*-3%= -€7.143,73.

Secondo cespite: €77.336,80*-3%= -€2.320,10.

Terzo cespite: €115.234,51*-3%= -€3.457,04.

Adeguamento per spese condominiali insolute.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente paragrafo 4.1 il valore di mercato non deve essere adeguato:

Primo cespite: €238.124,37*0%= €0,00.

Secondo cespite: €77.336,80*0%= €0,00.

Terzo cespite: €115.234,51*0%= €0,00.

Adeguamento per assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per questa questione, giustamente sottolineata dalla Legge 132/2015, il valore di mercato deve essere adeguato:

Primo cespite: €238.124,37*-5%= -€11.906,22.

Secondo cespite: €77.336,80*-5%= -€3.866,84.

Terzo cespite: €115.234,51*-5%= -€5.761,73.

Prezzo a base d'asta.

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene), viene di seguito applicato un ulteriore adeguamento.



Primo cespite: €238.124,37*-10%=	-€23.812,44.
Secondo cespite: €77.336,80*-10%=	-€7.733,68.
Terzo cespite: €115.234,51*-10%=	-€11.523,45.

.*.

Prezzo a base d'asta.

Primo cespite	€171.449,55.
Secondo cespite	€58.002,60.
Terzo cespite	€86.425,88.

.*.

8. Regime Impositivo.

Risponderemo diligentemente a questa parte di quesito sebbene essa si discosti dalle competenze di chi scrive (prettamente tecniche). Oltre a ciò è necessario precisare che - in materia fiscale - l'attività legislativa è in continua evoluzione; le considerazioni che seguono (redatte ai sensi della circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/E, 21/02/2014), potrebbero quindi risultare superate in un termine molto breve.

Imposte, tasse e tributi.

La vendita non sembra sottoposta al regime IVA.

Per cui, per un quartiere non avente caratteristiche di lusso, avremo le due casistiche che seguono (incluse le eventuali pertinenze - p. e. garage, cantina o tettoia):

a) in caso di Acquirente in possesso delle caratteristiche per agevolazioni prima casa:

Imposta di Registro (minimo €1.000,00)	2%
----------------------------------------	----



Imposta Ipotecaria fissa € 50

Imposta Catastale fissa € 50

b) in caso di Acquirente non in possesso delle caratteristiche per agevolazioni prima casa:

Imposta di Registro (minimo € 1.000,00) 9%

Imposta Ipotecaria € 50

Imposta Catastale € 50.

.*

9. Riepilogo dei lotti.

Lotto 1 (primo cespite).

Quartiere (occupato) posto al piano terreno di via Alzaia, 7, Empoli, di otto vani catastali.

Catasto fabbricati Comune di Empoli - F.13, P.36, S.1; A/2;

Prezzo a base d'asta € 171.449,55.

Lotto 2 (secondo cespite).

Quota di proprietà pari a ½ di laboratorio posto al piano seminter-rato di via Alzaia, 9, Empoli, di 180 metri quadri catastali circa.

Catasto fabbricati Comune di Empoli - F.13, P.36, S.503; C/3;

Prezzo a base d'asta € 58.002,60.

Lotto 3 (terzo cespite).

Quota di proprietà pari a ½ di quartiere posto al piano primo di via Alzaia, 7, Empoli, di sette vani catastali.

Catasto fabbricati Comune di Empoli - F.13, P.36, S.502; A/2;

Prezzo a base d'asta € 86.425,88.

.*



Certo di aver bene e fedelmente adempiuto al mandato affidatogli, e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Sig. Giudice la Verità, lo scrivente cortesemente ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento od integrazione.

Firenze, 01 Ottobre 2016

Con distinti ossequi. .

