

TRIBUNALE DI FIRENZE  
Terza Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE  
Ruolo Gen. 133 / 2021

*promosso da*

[\*\*\*]

*contro*

[\*\*\*]

Giudice Istruttore: Dott.ssa Pasqualina Principale  
C.T.U.: Arch. Ippolita Zetti



Premessa.....	6	Valore di mercato .....	27
<b>LOTTO 1.....</b>	<b>11</b>	2.11 Prezzo base d'asta.....	28
1.1 Identificazione dei beni .....	11	2.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo .....	28
Individuazione catastale .....	11	2.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 2 .....	28
Confini .....	12	<b>LOTTO 3 .....</b>	<b>29</b>
1.2 Estremi del pignoramento .....	12	3.1 Identificazione dei beni .....	29
1.3 Estremi Atto di provenienza .....	12	Individuazione catastale .....	29
1.4 Descrizione dei beni .....	13	Confini .....	30
Caratteristiche del fabbricato .....	13	3.2 Estremi del pignoramento .....	30
Caratteristiche della unità immobiliare .....	13	3.3 Estremi Atto di provenienza.....	30
Destinazione urbanistica.....	14	3.4 Descrizione dei beni .....	30
1.5 Stato di possesso dell'immobile .....	14	Caratteristiche del fabbricato .....	30
1.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	15	Caratteristiche della unità immobiliare .....	31
1.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	15	Destinazione urbanistica.....	31
1.8 Spese fisse di gestione .....	17	3.5 Stato di possesso dell'immobile .....	32
1.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	17	3.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	33
1.10 Valore di mercato .....	17	3.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	33
Consistenza degli immobili.....	17	3.8 Spese fisse di gestione .....	34
Criterio estimativo .....	18	3.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	34
Valore di mercato .....	18	3.10 Valore di mercato .....	35
1.11 Prezzo base d'asta.....	19	Consistenza degli immobili.....	35
1.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo.....	19	Criterio estimativo.....	35
1.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 1.....	20	Valore di mercato .....	36
<b>LOTTO 2 .....</b>	<b>21</b>	3.11 Prezzo base d'asta .....	37
2.1 Identificazione dei beni .....	21	3.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo .....	37
Individuazione catastale .....	21	3.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 3 .....	37
Confini .....	22	<b>LOTTO 4 .....</b>	<b>38</b>
2.2 Estremi del pignoramento .....	22	4.1 Identificazione dei beni .....	38
2.3 Estremi Atto di provenienza.....	22	Individuazione catastale .....	38
2.4 Descrizione dei beni .....	22	Confini .....	39
Caratteristiche del fabbricato .....	22	4.2 Estremi del pignoramento.....	39
Caratteristiche della unità immobiliare .....	23	4.3 Estremi Atto di provenienza .....	39
Destinazione urbanistica.....	23	4.4 Descrizione dei beni .....	39
2.5 Stato di possesso dell'immobile .....	24	Caratteristiche del fabbricato .....	39
2.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	25	Caratteristiche della unità immobiliare .....	40
2.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	25	Destinazione urbanistica.....	40
2.8 Spese fisse di gestione .....	25	4.5 Stato di possesso dell'immobile .....	41
2.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	25	4.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	42
2.10 Valore di mercato .....	26	4.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	42
Consistenza degli immobili.....	26	4.8 Spese fisse di gestione .....	43
Criterio estimativo .....	26	4.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	43



4.10 Valore di mercato.....	43	6.8 Spese fisse di gestione.....	59
Consistenza degli immobili.....	43	6.9 Regolarità edilizia e urbanistica.....	59
Criterio estimativo.....	44	6.10 Valore di mercato.....	60
Valore di mercato.....	44	Consistenza degli immobili.....	60
4.11 Prezzo base d'asta.....	45	Criterio estimativo.....	60
4.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo.....	45	Valore di mercato.....	61
4.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 4.....	46	6.11 Prezzo base d'asta.....	62
<b>LOTTO 5.....</b>	<b>47</b>	6.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo.....	62
5.1 Identificazione dei beni.....	47	6.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 6.....	62
Individuazione catastale.....	47	<b>LOTTO 7.....</b>	<b>63</b>
Confini.....	48	7.1 Identificazione dei beni.....	63
5.2 Estremi del pignoramento.....	48	Individuazione catastale.....	63
5.3 Estremi Atto di provenienza.....	48	Confini.....	64
5.4 Descrizione dei beni.....	48	7.2 Estremi del pignoramento.....	64
Caratteristiche del fabbricato.....	48	7.3 Estremi Atto di provenienza.....	64
Caratteristiche della unità immobiliare.....	49	7.4 Descrizione dei beni.....	64
Destinazione urbanistica.....	49	Caratteristiche del fabbricato.....	64
5.5 Stato di possesso dell'immobile.....	50	Caratteristiche della unità immobiliare.....	65
5.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	50	Destinazione urbanistica.....	65
5.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente.....	50	7.5 Stato di possesso dell'immobile.....	66
5.8 Spese fisse di gestione.....	51	7.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	67
5.9 Regolarità edilizia e urbanistica.....	51	7.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente.....	67
5.10 Valore di mercato.....	52	7.8 Spese fisse di gestione.....	68
Consistenza degli immobili.....	52	7.9 Regolarità edilizia e urbanistica.....	68
Criterio estimativo.....	52	7.10 Valore di mercato.....	68
Valore di mercato.....	52	Consistenza degli immobili.....	68
5.11 Prezzo base d'asta.....	54	Criterio estimativo.....	69
5.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo.....	54	Valore di mercato.....	69
5.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 5.....	54	7.11 Prezzo base d'asta.....	70
<b>LOTTO 6.....</b>	<b>55</b>	7.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo.....	70
6.1 Identificazione dei beni.....	55	7.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 7.....	71
Individuazione catastale.....	55	<b>LOTTO 8.....</b>	<b>72</b>
Confini.....	56	8.1 Identificazione dei beni.....	72
6.2 Estremi del pignoramento.....	56	Individuazione catastale.....	72
6.3 Estremi Atto di provenienza.....	56	Confini.....	73
6.4 Descrizione dei beni.....	56	8.2 Estremi del pignoramento.....	73
Caratteristiche del fabbricato.....	56	8.3 Estremi Atto di provenienza.....	73
Caratteristiche della unità immobiliare.....	57	8.4 Descrizione dei beni.....	73
Destinazione urbanistica.....	57	Caratteristiche del fabbricato.....	73
6.5 Stato di possesso dell'immobile.....	58	Caratteristiche della unità immobiliare.....	74
6.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	58	Destinazione urbanistica.....	74
6.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente.....	58	8.5 Stato di possesso dell'immobile.....	75
		8.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	76



8.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	76	10.5 Stato di possesso dell'immobile .....	95
8.8 Spese fisse di gestione .....	77	10.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	95
8.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	77	10.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	96
8.10 Valore di mercato .....	77	10.8 Spese fisse di gestione .....	96
Consistenza degli immobili .....	77	10.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	96
Criterio estimativo .....	78	10.10 Valore di mercato .....	96
Valore di mercato .....	78	Criterio estimativo .....	97
8.11 Prezzo base d'asta .....	79	Valore di mercato .....	97
8.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo .....	79	10.11 Prezzo base d'asta .....	98
8.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 8 .....	80	10.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo .....	98
<b>LOTTO 9 .....</b>	<b>81</b>	10.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 10 .....	99
9.1 Identificazione dei beni .....	81	<b>LOTTO 11 .....</b>	<b>100</b>
Individuazione catastale .....	81	11.1 Identificazione dei beni .....	100
Confini .....	82	Individuazione catastale .....	100
9.2 Estremi del pignoramento .....	82	Immobili .....	100
9.3 Estremi Atto di provenienza .....	83	Terreni .....	100
9.4 Descrizione dei beni .....	83	Confini .....	101
Caratteristiche del fabbricato .....	83	11.2 Estremi del pignoramento .....	101
Caratteristiche della unità immobiliare .....	84	11.3 Estremi Atto di provenienza .....	102
Caratteristiche dei terreni .....	84	11.4 Descrizione dei beni .....	102
Destinazione urbanistica .....	85	Caratteristiche del fabbricato .....	102
9.5 Stato di possesso dell'immobile .....	85	Caratteristiche delle unità immobiliari .....	103
9.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ...	86	Destinazione urbanistica .....	104
9.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	86	11.5 Stato di possesso dell'immobile .....	104
9.8 Spese fisse di gestione .....	87	11.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente .	105
9.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	87	11.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	105
9.10 Valore di mercato .....	87	11.8 Spese fisse di gestione .....	106
Consistenza degli immobili .....	87	11.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	106
Criterio estimativo .....	88	11.10 Valore di mercato .....	106
Valore di mercato .....	89	Consistenza degli immobili Subalterno 501 .....	106
9.11 Prezzo base d'asta .....	90	Consistenza degli immobili Subalterno 502 .....	107
9.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo .....	91	Consistenza dei terreni .....	107
9.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 9 .....	91	Criterio estimativo .....	107
<b>LOTTO 10 .....</b>	<b>92</b>	Valore di mercato .....	108
10.1 Identificazione dei beni .....	92	11.11 Prezzo base d'asta .....	109
Individuazione catastale .....	92	11.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo .....	109
Confini .....	93	11.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 11 .....	110
10.2 Estremi del pignoramento .....	93	<b>LOTTO 12 .....</b>	<b>111</b>
10.3 Estremi Atto di provenienza .....	94	12.1 Identificazione dei beni .....	111
10.4 Descrizione dei beni .....	94	Individuazione catastale .....	111
Caratteristiche dei terreni .....	94	Confini .....	112
Destinazione urbanistica .....	95	12.2 Estremi del pignoramento .....	112



12.3 Estremi Atto di provenienza .....	112	Confini .....	120
12.4 Descrizione dei beni.....	112	13.2 Estremi del pignoramento .....	120
Caratteristiche del fabbricato .....	112	13.3 Estremi Atto di provenienza .....	120
Caratteristiche delle unità immobiliari .....	113	13.4 Descrizione dei beni.....	121
Destinazione urbanistica.....	113	Caratteristiche del fabbricato .....	121
12.5 Stato di possesso dell'immobile.....	114	Caratteristiche delle unità immobiliari .....	121
12.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente ..	114	Destinazione urbanistica.....	121
12.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	114	13.5 Stato di possesso dell'immobile.....	122
12.8 Spese fisse di gestione .....	115	13.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente .	122
12.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	115	13.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente .....	122
12.10 Valore di mercato .....	115	13.8 Spese fisse di gestione .....	123
Consistenza degli immobili.....	115	13.9 Regolarità edilizia e urbanistica .....	123
Criterio estimativo .....	116	13.10 Valore di mercato .....	124
Valore di mercato .....	116	Consistenza degli immobili.....	124
12.11 Prezzo base d'asta .....	117	Criterio estimativo.....	124
12.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo.....	118	Valore di mercato .....	124
12.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 12.....	118	13.11 Prezzo base d'asta .....	125
<b>LOTTO 13.....</b>	<b>119</b>	13.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo .....	126
13.1 Identificazione dei beni.....	119	13.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 13 .....	126
Individuazione catastale .....	119	<b>Conclusioni.....</b>	<b>127</b>



### Premessa

Io sottoscritta Ippolita Zetti, con studio in Firenze, via Filippo Corridoni n. 12, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4906 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 7380, a seguito della nomina del Tribunale di Firenze datata 15 luglio 2021, in data 15 settembre 2021 ho dato inizio alle operazioni peritali tramite comunicazione alle parti via posta raccomandata A.R. e posta elettronica certificata ed ho eseguito i sopralluoghi della totalità dei beni nei giorni 11 ottobre, 20 ottobre e 4 novembre 2021.

I beni pignorati sono i seguenti:

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
1	84	74	521	A3 - abitazione di tipo economico	VIA B. CELLINI 6 piano T-1
2	84	74	509	A10 - uffici e studi privati	VIA B. CELLINI 6 piano 1
3	84	74	527	A3 - abitazione di tipo economico	VIA B. CELLINI 6 piano 1
4	84	74	6	E - ente comune	VIA B. CELLINI
5	105	107	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
6	105	123	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
7	105	126	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
8	105	68	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
9	106	231	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
10	106	236	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
11	106	3	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
12	106	285	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
13	106	279	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
14	106	299	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
15	106	291	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
16	106	284	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
17	106	282	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
18	106	293	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
19	106	296	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
20	106	30	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
21	106	29	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
22	106	68	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO



23	106	27	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
24	106	174	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
25	106	177	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
26	106	179	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
27	106	286	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
28	106	281	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
29	106	288	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
30	106	292	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
31	106	232	-	C1 - negozi e botteghe	LOC. BOCCAGNELLO piano T
32	106	300	500	C2 - magazzini e locali deposito	LOC. BOCCAGNELLO piano T
33	106	300	501	A2 - abitazione di tipo civile	LOC. BOCCAGNELLO piano T-1
34	106	300	502	A2 - abitazione di tipo civile	LOC. BOCCAGNELLO piano S1-T
35	106	300	503	C2 - magazzini e locali deposito	LOC. BOCCAGNELLO piano S1
36	106	300	509	F1 - area urbana	LOC. BOCCAGNELLO
37	106	300	510	F1 - area urbana	LOC. BOCCAGNELLO
38	106	300	504	E - ente comune	LOC. BOCCAGNELLO
39	106	300	507	E - ente comune	LOC. BOCCAGNELLO
40	106	300	508	E - ente comune	LOC. BOCCAGNELLO
41	106	283	-	EU - ente urbano	LOC. BOCCAGNELLO
42	106	301	-	EU - ente urbano	LOC. BOCCAGNELLO
43	106	290	-	E - ente comune	LOC. BOCCAGNELLO
44	85	63	20	C6 - stalle, scuderie, rimesse	FRAZ. MULINUCCIO
45	85	63	504	C2 - magazzini e locali deposito	FRAZ. MULINUCCIO
46	85	63	505	C2 - magazzini e locali deposito	FRAZ. MULINUCCIO
47	85	63	508	F1 - area urbana	FRAZ. MULINUCCIO
48	85	63	8	F1 - area urbana	FRAZ. MULINUCCIO
49	85	63	14	C6 - stalle, scuderie, rimesse	FRAZ. MULINUCCIO
50	85	63	7	C2 - magazzini e locali deposito	FRAZ. MULINUCCIO
51	85	63	9	F1 - area urbana	FRAZ. MULINUCCIO
52	84	281	501	C1 - negozi e botteghe	VIA B. CELLINI 12
53	84	74	513	C2 - magazzini e locali deposito	VIA B. CELLINI 2
54	84	74	514	C2 - magazzini e locali deposito	VIA B. CELLINI 4



55	84	74	522	C1 – negozi e botteghe	VIA B. CELLINI 8
56	83	683	28	C1 – negozi e botteghe	VIA G. VERDI
57	84	548	500	C6 – stalle, scuderie, rimesse	VIALE B. ANGELICO
58	84	548	501	C6 – stalle, scuderie, rimesse	VIALE B. ANGELICO
59	84	548	502	C6 – stalle, scuderie, rimesse	VIALE B. ANGELICO
60	84	548	503	C6 – stalle, scuderie, rimesse	VIALE B. ANGELICO

Dato il rilevante numero di unità immobiliari e terreni oggetto di esecuzione, ritengo opportuna la seguente suddivisione in lotti distinti in modo da agevolare il lavoro di stima, la successiva pubblicazione e la vendita degli stessi:

LOTTO 1	Appartamento	Via Cellini 6
LOTTO 2	Studio	Via Cellini 6
LOTTO 3	Appartamento	Viale Angelico 13
LOTTO 4	Magazzino	Via Cellini 2
LOTTO 5	Magazzino	Via Cellini 4
LOTTO 6	Fondo Commerciale	Via Cellini 8
LOTTO 7	Fondo Commerciale	Via Cellini 10-12
LOTTO 8	Fondo Commerciale	Via Verdi 14
LOTTO 9	Ristorante, terreni	Loc. Boccagnello
LOTTO 10	Terreno edificabile	Loc. Boccagnello
LOTTO 11	Colonica	Loc. Boccagnello
LOTTO 12	Garage, posto auto, magazzino	Loc. il Monte
LOTTO 13	Depositi	Loc. il Monte

Pertanto ho redatto la seguente perizia per ogni Lotto, in risposta ai seguenti quesiti posti dal G.E.

*1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è*



corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di



affrancazione o riscatto

**8.** indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

**9.** verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

**10.** indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

**11.** indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute

**12.** precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:  
 -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;  
 -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078

**12. bis.** indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione

**13.** effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile(libero\occupato)

\*\*\*\*\*



## LOTTO 1

### 1.1 Identificazione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione e di due garage posti nel Comune di Vicchio in via Benvenuto Cellini n. 6 e in viale Beato Angelico.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio i beni sono così censiti:

- Foglio 84, Part. 74, Sub. 521, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 8,5 vani, Sup. m<sup>2</sup> 177, Sup. escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 169, Rendita € 548,74; via Benvenuto Cellini n.6, piano T-1
- Foglio 84, Part. 548, Sub. 502, Cat. C/6, Classe 2, Cons. m<sup>2</sup> 11, Sup. m<sup>2</sup> 12, Rendita € 32,28; viale Beato Angelico, piano T
- Foglio 84, Part. 548, Sub. 503, Cat. C/6, Classe 2, Cons. m<sup>2</sup> 12, Sup. m<sup>2</sup> 13, Rendita € 35,33; viale Beato Angelico, piano T



Gli immobili risultano intestati a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sono inoltre oggetto del pignoramento i beni comuni non censibili (non pignorabili per loro natura e pertanto non stimati nella presente perizia):

- Foglio 84, Part. 74, Sub. 6, Ente Comune; via Benvenuto Cellini n.6

I beni così catastalmente individuati corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato rilevato dei luoghi e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

#### Confini

- Appartamento: via Benvenuto Cellini, altre unità con medesimo intestatario nello stesso fabbricato, salvo se altri.
- Garage: altri garage con medesimo intestatario, salvo se altri.

### 1.2 Estremi del pignoramento

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
1	84	74	521	A3 - abitazione di tipo economico	VIA B. CELLINI 6 piano T-1
4	84	74	6	E - ente comune	VIA B. CELLINI
59	84	548	502	C6 - stalle, scuderie, rimesse	VIALE B. ANGELICO
60	84	548	503	C6 - stalle, scuderie, rimesse	VIALE B. ANGELICO

### 1.3 Estremi Atto di provenienza

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*] per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.



Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

#### **1.4 Descrizione dei beni**

##### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro storico del Comune di Vicchio, in via Benvenuto Cellini n.6 e nel parallelo viale Beato Angelico; trattasi di porzione di fabbricato risalente ad inizio Novecento costituito da due piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e residenziale al superiore, che ha in vicinanza edifici di simile tipologia e dimensioni ed un condominio di più recente costruzione.

L'edificio in oggetto ha struttura portante in muratura e partizioni interne in laterizio e fronteggia via Cellini (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 1*); le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane in legno di colore verde; la copertura è a doppia falda. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di discreta manutenzione e pulizia e si fa notare anche per la presenza di un affresco decorativo, raffigurante una vista della vicina piazza Giotto, sulla facciata principale.

Dal viale Beato Angelico si accede in un resede interno dove si trova un edificio prefabbricato contenente 4 box per auto (*foto 15 e 16*); queste autorimesse hanno struttura e copertura in lamiera grecata, pavimento in cemento ed un'altezza massima pari a m 2,5; sono prive di impianti e le condizioni di manutenzione sono da considerarsi mediocri.

##### Caratteristiche della unità immobiliare

L'appartamento, a cui si accede da un vano scala a comune al n.c. 6 e dal resede esterno posto sul retro dell'edificio, è sviluppato ai piani primo e terreno ed ha una superficie netta complessiva pari a mq 132,00 ed un'altezza media dei locali pari a m 3,0.

All'interno è così composto: dal vano ingresso (*foto 2*) si entra nello studio e da qui nel primo bagno (*foto 3 e 4*); il disimpegno conduce al soggiorno (*foto 6 e 7*) collegando anche la cucina (*foto 5*) e la prima camera (*foto 10*); oltre il soggiorno la zona notte è composta dal secondo bagno (*foto 11*) e da due camere (*foto 8 e 9*).

Dal soggiorno si accede all'esterno in un'ampia terrazza di mq 23,0 (*foto 12*) dalla quale si scende al piano terreno nel resede esterno dove, nel vano sottoscala posto sotto la terrazza stessa, si trova un ripostiglio (*foto 13 e 14*).

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di persiane, mentre le porte interne sono tamburate in legno. I vani presentano pavimenti in tradizionale cotto, in cucina e nei bagni sono presenti pavimento e rivestimenti in monocottura; la struttura lignea della copertura e le piastrelle in cotto sono a vista.





tenendo conto degli aggiornamenti annuali della misura del 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Appartamento	120,00	100%	120,00
Terrazza	24,00	35%	8,40
Cantina	9,80	20%	2,80
Garage	11,40	35%	4,00
<b>Totale</b>			<b>135,20</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 135,20**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre 2021 per la zona B<sub>1</sub> / Centrale / Capoluogo: tale valore è quantificabile tra € 765,00 e € 950,00.

Pertanto il canone di locazione, dopo confronto con il Custode, è stato ritenuto congruo.

Per quanto riguarda il secondo garage inserito nel presente Lotto 1 (identificato dal Subalterno 503) questo risulta occupato, senza alcun titolo se non un tacito accordo con la proprietà, da terzi ai quali è stato intimato dal Custode di liberare il locale entro 30 giorni dalla data del sopralluogo.

Pertanto il bene risulta occupato in assenza di titolo opponibile alla procedura.

#### **1.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

#### **1.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque**



**non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.65 del 15/07/2011, Reg. Gen. n. 24936, Reg. Part. n. 4949; Pubblico Ufficiale Notaio [\*\*\*]; *a favore* di [\*\*\*], *contro* [\*\*\*].  
sede di VICCHIO, c.f. 06006770488, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 74, sub. 510 (ora sub. 521, 522, 527)
- IPOTECA VOLONTARIA iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.141 del 17/01/2013, Reg. Gen. n. 1987, Reg. Part. n. 194; Pubblico Ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 6209/3888 del 16/01/2013; *a favore* di [\*\*\*], *contro* [\*\*\*] sede di VICCHIO, c.f. 06006770488, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 74, sub. 521,509,524,6.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.4 del 13/10/2020, Reg. Gen. n. 35850, Reg. Part. n. 6292; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 3944/2020 del 08/10/2020; *a favore* di [\*\*\*], *contro* [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 28/10/2020, Reg. Gen. n. 38062, Reg. Part. n. 6639; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 4155/2020 del 21/10/2020; *a favore* di [\*\*\*], *contro* [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 1.2.



### 1.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni direttamente assunte dall'esecutato in occasione del sopralluogo, non sussiste una spesa annua per la gestione e attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

### 1.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

In atti più recenti, per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 11/52 - Variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) riguardante "Ampliamento funzionale di negozio e abitazione" p. 8174 del 01/06/2012 - Certificato di Abitabilità / Agibilità p. 10741 del 25/07/2012
- P.E. 796/1986 - Condonò Edilizio legge 47/1985 per "Realizzazione di 4 autorimesse in viale Beato Angelico"

Successivamente a tali atti non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

### 1.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Appartamento, parte di un più ampio fabbricato, posto ai piani primo e terreno comprendente ingresso, cucina, soggiorno, studio, tre camere, due bagni, ripostiglio, terrazza e due garage.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):



	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Appartamento	151,00	100%	151,00
Terrazza	24,00	35%	8,40
Cantina	14,00	20%	2,80
Garage	25,50	35%	9,00
<b>Totale</b>			<b>171,20</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 171,20**.

#### Critério estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nella zona centrale del Comune di Vicchio sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui può essere desunto un prezzo medio di mercato pari a **1.600 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per abitazioni civili un valore pari a **1.050 / 1.550 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per abitazioni



civili un valore medio pari a **1.200 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.400 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,1)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,21**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.400,00 €/m<sup>2</sup> x 1,21 x m<sup>2</sup> 171,20 = € 290.012,80**

#### 1.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato €	290.012,80
Riduzione del 20% €	58.002,56
Totale €	232.010,24
<b>Base d'asta € (arrotondato)</b>	<b>232.000,00</b>

#### 1.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero bene con le caratteristiche sopra descritte, La



sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### **1.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 1**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, parte di un più ampio fabbricato, posto ai piani primo e terreno comprendente ingresso, cucina, soggiorno, studio, tre camere, due bagni, ripostiglio, terrazza e due garage.

**Base d'asta: € 232.000,00.**



## LOTTO 2

### 2.1 Identificazione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare adibita a laboratorio medico posta nel Comune di Vicchio in via Benvenuto Cellini n. 6.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene è così censito:

- Foglio 84, Part. 74, Sub. 509, Cat. A/10, Classe U, Cons. 3,5 vani, Sup. m<sup>2</sup> 54, Rendita € 867,65; via Benvenuto Cellini n.6, piano 1

L'immobile risulta intestato a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il bene così catastalmente individuato corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato rilevato dei



luoghi e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

### Confini

- Altre unità con medesimo intestatario nello stesso fabbricato, salvo se altri.

## **2.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
2	84	74	509	A10 - uffici e studi privati	VIA B. CELLINI 6 piano 1

## **2.3 Estremi Atto di provenienza**

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

## **2.4 Descrizione dei beni**

### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro storico del Comune di Vicchio, in via Benvenuto Cellini n.6, e trattasi di porzione di fabbricato risalente all'inizio del Novecento costituito da due piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e residenziale al piano superiore, che ha in vicinanza sia altri edifici di simile tipologia e dimensioni, sia un condominio di più recente costruzione.

L'edificio in oggetto ha struttura portante in muratura e partizioni interne in laterizio e fronteggia via Cellini (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 2*); le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane in legno di colore verde; la copertura è a doppia falda. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di discreta manutenzione e pulizia e si fa notare anche per la presenza di un affresco decorativo, raffigurante una vista della vicina piazza Giotto, sulla facciata principale.



### Caratteristiche della unità immobiliare

Il laboratorio medico, a cui si accede da un vano scala a comune al n.c. 6, è sviluppato al piano primo ammezzato ed ha una superficie netta complessiva pari a mq 33,00 ed un'altezza dei locali pari a m 2,80.

All'interno è così composto: dal portoncino d'ingresso (*foto 2*) si accede al primo vano ad uso ufficio (*foto 3 e 4*) e al bagno (*foto 9*); il piccolo disimpegno conduce agli altri due vani ad uso laboratorio, uno con affaccio su via Cellini (*foto 5 e 6*) l'altro con affaccio sul resede interno (*foto 7 e 8*).

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera dotati di persiane, mentre le porte interne sono tamburate in legno. I vani presentano pavimenti in monocottura, nel bagno è presente un rivestimento in monocottura di colore chiaro.

L'impianto elettrico, per quanto riguarda i macchinari professionali, ha una canalizzazione esterna.

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è composto da una unità split posta in un vano laboratorio, nel bagno sono presenti una piastra termica ed uno scaldacqua elettrici.

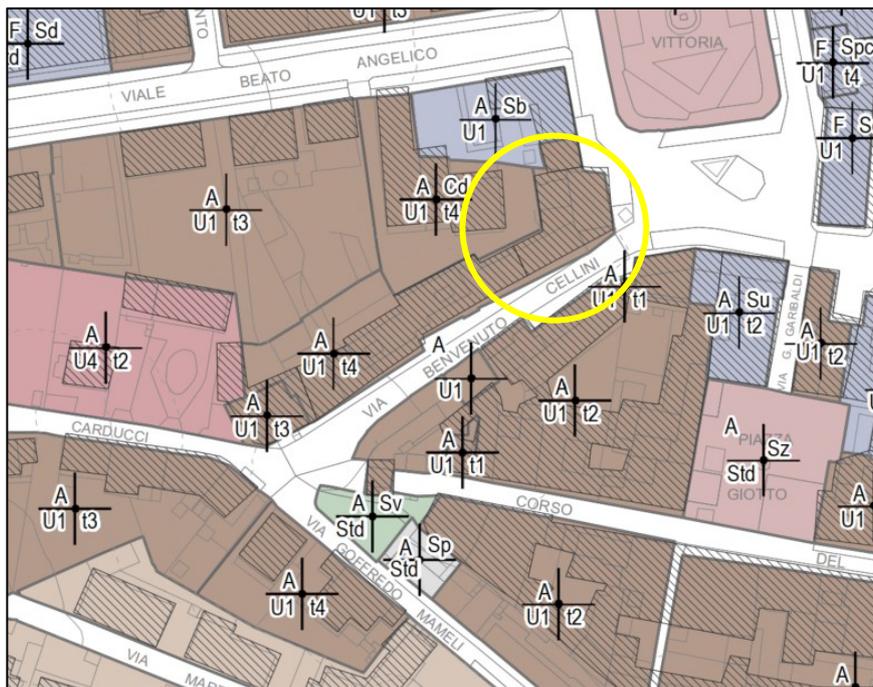
Lo studio risulta in ordine, e come si evince dalla documentazione fotografica presenta uno stato di conservazione accettabile.

### Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia digitale del Nuovo Piano Operativo del Comune di Vicchio, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.31 del 8 Aprile 2019, risulta che l'immobile è così individuato:

- *Territorio urbanizzato (Art.4 c.4 L.r. 65/2014)*
- *ZONA A – Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale*
- *U1 – Città antica e centri generatori*
- *t4 – intervento di tipo 4 (art.27 N.T.A.)*





## 2.5 Stato di possesso dell'immobile

Come constatato in occasione del sopralluogo il bene risulta occupato dal Sig. [\*\*\*] che in data 01/04/2019 subentra nel *Contratto di affitto* già stipulato con [\*\*\*] dalla Sig.ra [\*\*\*] in data 01/09/2015 con durata di 6+6 anni con scadenza fissata al 31/08/2027, comunicazione di proroga protocollata in data 27/09/2021 al Servizio Telematico dell'Agenda delle Entrate. Il canone mensile di affitto ammonta a € 251,15, tenendo conto degli aggiornamenti annuali della misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Laboratorio	35,75	100%	35,75
<b>Totale</b>			<b>35,75</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 35,75**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenda delle Entrate* relativi al primo semestre 2021 per la zona B1 / Centrale / Capoluogo: tale valore è quantificabile tra

€ 128,00 e € 256,00.

Pertanto il canone di locazione, dopo confronto con il Custode, è stato ritenuto congruo.

## **2.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

## **2.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.141 del 17/01/2013, Reg. Gen. n. 1987, Reg. Part. n. 194; Pubblico Ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 6209/3888 del 16/01/2013; *a favore* di [\*\*\*], *contro* [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 74, sub. 521,509,524,6.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 2.2.

## **2.8 Spese fisse di gestione**

Da informazioni direttamente assunte dall'esecutato in occasione del sopralluogo, non sussiste una spesa annua per la gestione e attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

## **2.9 Regolarità edilizia e urbanistica**

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.



In atti più recenti, per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 11/52 - Variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) riguardante “Ampliamento funzionale di negozio e abitazione” p. 8174 del 01/06/2012 - Certificato di Abitabilità / Agibilità p. 10741 del 25/07/2012

Successivamente non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

## 2.10 Valore di mercato

### Consistenza degli immobili

Laboratorio medico, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano primo comprendente tre vani, disimpegno e bagno.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Laboratorio	48,90	100%	48,90
<b>Totale</b>			<b>48,90</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 48,90**.

### Criterio estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino*



*Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nella zona centrale del Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo medio di mercato
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per laboratori un valore pari a **350 / 700 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per negozi/uffici/laboratori un valore medio pari a **1.019 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.000 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,1**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più



probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 1,1 x m<sup>2</sup> 48,90 = € 53.790,00**

### 2.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato	53.790,00
Riduzione del 20%	10.758,00
Totale	43.032,00
<b>Base d'asta (arrotondato)</b>	<b>43.000,00</b>

### 2.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### 2.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 2

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio medico, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano primo comprendente tre vani, disimpegno e bagno.

**Base d'asta: € 43.000,00**



## LOTTO 3

### 3.1 Identificazione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione e di due garage posti nel Comune di Vicchio in via Benvenuto Cellini ed in viale Beato Angelico.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio i beni sono così censiti:

- Foglio 84, Part. 74, Sub. 527, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 4 vani, Sup. m<sup>2</sup> 96, Sup. escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 88, Rendita € 258,23; via Benvenuto Cellini n.6, piano 1
- Foglio 84, Part. 548, Sub. 500, Cat. C/6, Classe 2, Cons. m<sup>2</sup>12, Sup. m<sup>2</sup> 13, Rendita € 35,33; viale Beato Angelico, piano T
- Foglio 84, Part. 548, Sub. 501, Cat. C/6, Classe 2, Cons. m<sup>2</sup>11, Sup. m<sup>2</sup> 12, Rendita € 32,28; viale Beato Angelico, piano T

Gli immobili risultano intestati a:



[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

I beni così catastalmente individuati corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato rilevato dei luoghi e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

#### Confini

- Appartamento: via Benvenuto Cellini, altre unità con medesimo intestatario nello stesso fabbricato, salvo se altri.
- Garage: altri garage con medesimo intestatario, salvo se altri.

### **3.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
3	84	74	527	A3 - abitazione di tipo economico	VIA B. CELLINI 6 piano 1
57	84	548	500	C6 - stalle, scuderie, rimesse	VIALE B. ANGELICO
58	84	548	501	C6 - stalle, scuderie, rimesse	VIALE B. ANGELICO

### **3.3 Estremi Atto di provenienza**

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

### **3.4 Descrizione dei beni**

#### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro storico del Comune di Vicchio, in via Benvenuto Cellini n.6 e nel parallelo viale Beato Angelico, e trattasi di porzione di fabbricato risalente all'inizio del Novecento costituito da due piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e residenziale al piano superiore, che ha in vicinanza sia altri edifici di simile tipologia e dimensioni, sia un condominio di più



recente costruzione.

L'edificio in oggetto ha struttura portante in muratura e partizioni interne in laterizio e fronteggia via Cellini (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 3*); le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane in legno di colore verde; la copertura è a doppia falda. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di discreta manutenzione e pulizia.

Dal viale Beato Angelico si accede in un resede interno dove si trova un prefabbricato contenente 4 box per auto (*foto 12 e 13*); queste autorimesse hanno struttura e copertura in lamiera grecata, pavimento in cemento ed un'altezza massima pari a m 2,5; sono prive di impianti e le condizioni di manutenzione sono da considerarsi mediocri.

#### Caratteristiche della unità immobiliare

Si premette che all'appartamento non si accede dal vano scala a comune al n.c. 6 ma bensì dal resede posto sul retro dell'edificio al n.c. 13 di viale Beato Angelico (*foto 2 e 3*), poiché la porta su tale vano condominiale risulta tamponata.

L'appartamento è sviluppato al piano primo ed ha una superficie netta complessiva pari a mq 92,00 ed un'altezza media dei locali pari a m 2,70.

All'interno è così composto: dalla terrazza (*foto 4*) si accede direttamente alla cucina (*foto 5 e 6*) che è direttamente collegata al soggiorno (*foto 7 e 8*) che ha anche funzione di disimpegno per le due camere con affaccio su via Cellini (*foto 9 e 10*) ed il bagno (*foto 11*). Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di persiane, mentre le porte interne sono tamburate in legno. I vani presentano pavimenti in monocottura di colore bianco ad eccezione della cucina e della terrazza dove è presente il cotto, nel bagno il rivestimento è in monocottura di colore bianco; in entrambe le camere il soffitto è rivestito da perlinato in legno.

Il sistema di riscaldamento è ad uso autonomo con radiatori in alluminio in tutti i vani, con la caldaia a metano posizionata esternamente nella terrazza.

L'appartamento risulta in ordine, e come si evince dalla documentazione fotografica presenta caratteri di finitura di qualità e un buono stato di conservazione generale.

#### Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia digitale del Nuovo Piano Operativo del Comune di Vicchio, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.31 del 8 Aprile 2019, risulta che l'immobile è così individuato:

- Territorio urbanizzato (Art.4 c.4 L.r. 65/2014)
- ZONA A – Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere





La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 80,68**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* relativi al primo semestre 2021 per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo*: tale valore è quantificabile tra € 458,00 e € 550,00.

Pertanto il canone di locazione, dopo confronto con il Custode, è stato ritenuto congruo.

Per quanto riguarda i due garage inseriti nel presente Lotto 3 (identificati dal Subalterno 500 e 501) questi risultano occupati da terzi, senza alcun titolo se non un tacito accordo con la proprietà, ai quali è stato intimato dal Custode di liberare il locale entro 30 giorni dalla data del sopralluogo.

Pertanto i beni risultano occupati in assenza di titolo opponibile alla procedura.

### **3.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

### **3.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.65 del 15/07/2011, Reg. Gen. n. 24936, Reg. Part. n. 4949; Pubblico Ufficiale Notaio BERRETTI SILVIA, Rep. 5242/3141 del 14/06/2011; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*] per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 74, sub. 510 (ora sub. 521, 522, 527)
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.4 del 13/10/2020, Reg. Gen. n. 35850, Reg. Part. n. 6292; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 3944/2020 del 08/10/2020; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84,



part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.

- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 28/10/2020, Reg. Gen. n. 38062, Reg. Part. n. 6639; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 4155/2020 del 21/10/2020; *a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*]*, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 3.2.

### 3.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni direttamente assunte dall'esecutato in occasione del sopralluogo, non sussiste una spesa annua per la gestione e attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

### 3.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

In atti più recenti, per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 11/109 – Variante alla D.I.A. riguardante "Ampliamento funzionale di negozio e abitazione" p. 8174 del 01/06/2012 - Certificato di Abitabilità / Agibilità p. 10741 del 25/07/2012
- P.E. 16/133 –S.C.I.A. riguardante "Adeguamento funzionale interno di unità immobiliari abitative"
- P.E. 796/1986 – Condonò Edilizio legge 47/1985 per "Realizzazione di 4



autorimesse in viale Beato Angelico”

Successivamente a tali atti non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; alla data odierna il fabbricato presenta una difformità in raffronto ai predetti atti abilitativi che consiste nel tamponamento dell'originario accesso all'appartamento dal vano scale al n.c. 6 di via Cellini.

Si renderebbe necessario il ripristino allo stato originale licenziato mediante la riapertura di detto vano porta. Tale intervento è stimabile con un importo di € 4000,00 tra opere edili, prestazioni professionali e sanzioni amministrative.

### 3.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Appartamento, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano primo comprendente cucina, soggiorno, due camere, bagno, terrazza e due garage.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Appartamento	93,50	100%	93,50
Terrazza	22,80	35%	8,00
Garage	25,50	35%	9,00
<b>Totale</b>			<b>110,50</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 110,50**.

#### Criterio estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari*



dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per un oggetto simile a quello di stima.

- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nella zona centrale del Comune di Vicchio sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui può essere desunto un prezzo medio di mercato pari a **1.600 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per abitazioni civili un valore pari a **1.050 / 1.550 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per abitazioni civili un valore medio pari a **1.200 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.400 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,1)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,21**.



Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.400,00 €/m<sup>2</sup> x 1,21 x m<sup>2</sup> 110,50 = € 187.187,00**

### 3.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato €	187.187,00
Riduzione del 20% €	37.437,40
Totale €	149.749,60
<b>Base d'asta €</b> Arrotondato	<b>150.000,00</b>

### 3.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### 3.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 3

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano primo comprendente cucina, soggiorno, due camere, bagno, terrazza e due garage.

**Base d'asta: € 150.000,00**



## LOTTO 4

### 4.1 Identificazione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare adibita a laboratorio estetico, pur con destinazione catastale C/2 magazzino, posta nel Comune di Vicchio in via Benvenuto Cellini n. 2.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il; bene è così censito:

- Foglio 84, Part. 74, Sub. 513, Cat. C/2, Classe 4, Cons. m<sup>2</sup> 32, Sup. m<sup>2</sup> 41, Rendita € 153,70; via Benvenuto Cellini n.2, piano T

L'immobile risulta intestato a:

[\*\*\*] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il bene così catastalmente individuato corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento. I dati catastali consentono l'univoca identificazione degli stessi sebbene



non siano conformi con lo stato rilevato dei luoghi.

Al momento del conferimento del presente incarico e come constatato in occasione del sopralluogo, la planimetria catastale, risalente all'anno 2012, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi bensì allo *stato attuale licenziato* della Pratica Edilizia descritta al punto 4.9. Pertanto il CTU ha provveduto all'aggiornamento della planimetria e della categoria catastale e provvederà all'integrazione della presente Perizia di stima al momento della ricezione del protocollo dai servizi catastali telematici.

#### Confini

- Altre unità con medesimo intestatario nello stesso fabbricato, via Cellini, salvo se altri.

#### **4.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
53	84	74	513	C2 – magazzini e locali deposito	VIA B. CELLINI 2

#### **4.3 Estremi Atto di provenienza**

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

#### **4.4 Descrizione dei beni**

##### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro storico del Comune di Vicchio, in via Benvenuto Cellini n.2, e trattasi di porzione di fabbricato risalente all'inizio del Novecento costituito da due piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e residenziale al piano superiore, che ha in vicinanza sia altri edifici di simile tipologia e dimensioni, sia un condominio di più recente costruzione.

L'edificio in oggetto ha struttura portante in muratura e partizioni interne in laterizio e



fronteggia via Cellini (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 4*); le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane in legno di colore verde; la copertura è a doppia falda. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di discreta manutenzione e pulizia.

#### Caratteristiche della unità immobiliare

Il fondo è sviluppato al piano terreno ed ha una superficie netta complessiva pari a mq 31,00 ed un'altezza dei locali dotati di controsoffitto in cartongesso pari a m 3,10 (altezza reale del fondo è di m 3,30). All'interno tramezzature in cartongesso alte m 2,40 suddividono il volume in vari laboratori adibiti alle diverse esigenze dalla presente attività di estetica: oltre al principale ricettivo della clientela (*foto 2*) infatti troviamo altri tre distinti vani (*foto 3, 5, 6 e 7*), di cui uno con ripostiglio (*foto 4*), oltre ad una doccia (*foto 8*), spogliatoio (*foto 9, 10 e 11*) e bagno (*foto 12*).

L'infisso esterno in alluminio con vetro-camera è dotato di singola anta e saracinesca di sicurezza, nel bagno è presente una piccola finestra sempre in alluminio; le porte interne sono tamburate in legno. Tutto il fondo presenta pavimenti in monocottura, nello spogliatoio e nel bagno è presente un rivestimento in monocottura di colore chiaro.

L'impianto elettrico di recente realizzazione è adeguato ai macchinari professionali impiegati nella presente attività; il sistema di riscaldamento e raffrescamento è composto da due unità dual split poste nel controsoffitto con unità esterna, nel bagno è presente uno scaldacqua elettrico.

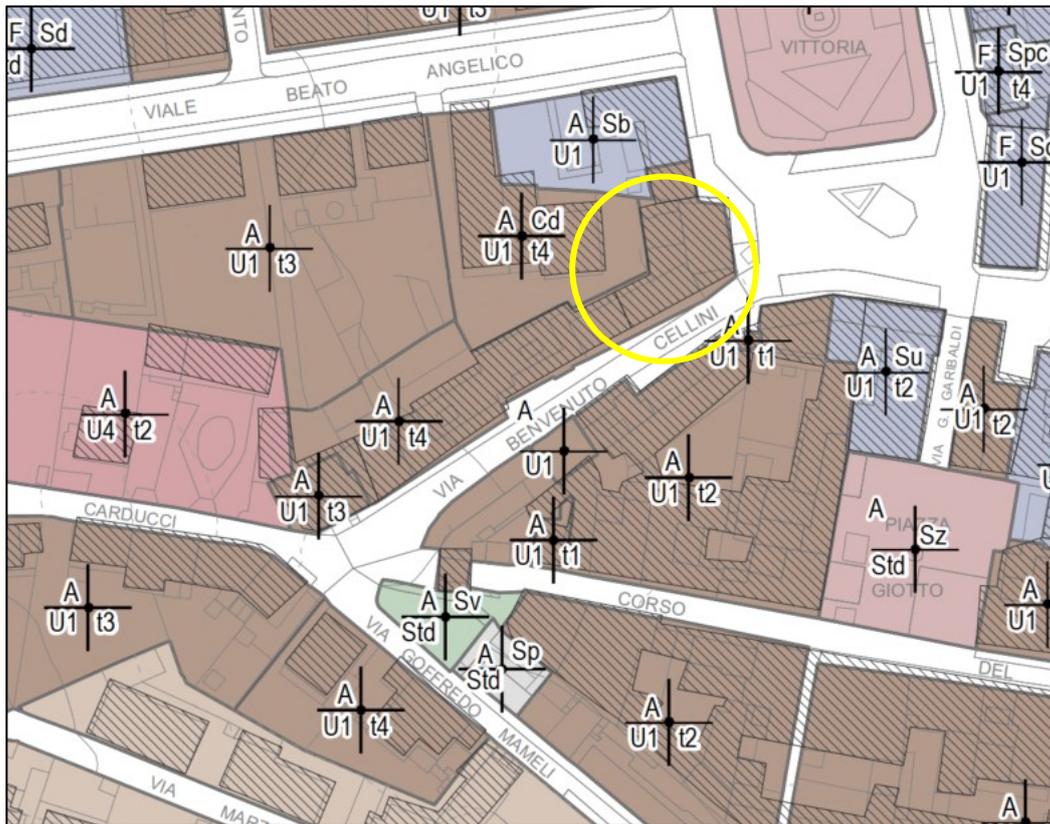
Il fondo risulta in ordine e ben rifinito, e come si evince dalla documentazione fotografica presenta un ottimo stato di conservazione.

#### Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia digitale del Nuovo Piano Operativo del Comune di Vicchio, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.31 del 8 Aprile 2019, risulta che l'immobile è così individuato:

- *Territorio urbanizzato (Art.4 c.4 L.r. 65/2014)*
- *ZONA A – Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale*
- *U1 – Città antica e centri generatori*
- *t4 – intervento di tipo 4 (art.27 N.T.A.)*





#### 4.5 Stato di possesso dell'immobile

Come constatato in occasione del sopralluogo il bene risulta occupato dalla Sig.ra [\*\*\*] quale titolare della ditta [\*\*\*] che in data 24/01/2012 stipula con [\*\*\*] un *Contratto di locazione a uso commerciale* con durata di 6+6 anni con scadenza fissata al 31/01/2024, Contratto registrato in data 03/02/2012 presso l'Agencia delle Entrate di Firenze. Il canone mensile di affitto ammonta a € 300,00, tenendo conto degli aggiornamenti annuali della misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo artigianale	32,70	100%	32,70
<b>Totale</b>			<b>32,70</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 32,70**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più



probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* relativi al primo semestre 2021 per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo*: tale valore è quantificabile tra € 215,00 e € 412,00.

Pertanto il canone di locazione, dopo confronto con il Custode, è stato ritenuto congruo.

#### **4.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

#### **4.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.4 del 13/10/2020, Reg. Gen. n. 35850, Reg. Part. n. 6292; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 3944/2020 del 08/10/2020; *a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*]*, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 28/10/2020, Reg. Gen. n. 38062, Reg. Part. n. 6639; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 4155/2020 del 21/10/2020; *a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*]*, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 4.2.



#### 4.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni direttamente assunte dall'esecutato in occasione del sopralluogo, non sussiste una spesa annua per la gestione e attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

#### 4.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

In atti più recenti, per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 11/231 – Comunicazione di inizio lavori per Opere di manutenzione straordinaria riguardante "Realizzazione di divisori e impianti in fondo ad uso artigianale da destinare ad attività di estetista" p. 17414 del 30/12/2011, SUAP p. 12118 del 23/12/2011

Successivamente non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

#### 4.10 Valore di mercato

##### Consistenza degli immobili

Fondo ad uso artigianale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in quattro vani, spogliatoio e bagno.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo artigianale	44,50	100%	44,50
<b>Totale</b>			<b>44,50</b>



La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 44,50**.

#### Critério estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nella zona centrale del Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo medio di mercato
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per fondi a destinazione commerciale un valore pari a **900 / 1500 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per negozi/uffici/laboratori un valore medio pari a **1.019 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.000 €/m<sup>2</sup>**.



Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,1)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,21**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 1,21 x m<sup>2</sup> 44,50 = € 53.845,00**

#### 4.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato	53.845,00
Riduzione del 20%	10.769,00
Totale	43.076,00
<b>Base d'asta</b> Arrotondato	<b>43.000,00</b>

#### 4.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano



l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

#### **4.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 4**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di fondo ad uso artigianale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in quattro vani, spogliatoio e bagno.

**Base d'asta: € 43.000,00**



## LOTTO 5

### 5.1 Identificazione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare con sede attività di assicuratore pur con destinazione catastale C2 (magazzino) posta nel Comune di Vicchio in via Benvenuto Cellini n. 4.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene è così censito:

- Foglio 84, Part. 74, Sub. 514, Cat. C/2, Classe 4, Cons. m<sup>2</sup> 20, Sup. m<sup>2</sup> 26, Rendita € 96,06; via Benvenuto Cellini n.4, piano T

L'immobile risulta intestato a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il bene così catastalmente individuato corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato rilevato dei



luoghi e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

#### Confini

- Altre unità con medesimo intestatario nello stesso fabbricato, via Cellini, salvo se altri.

### **5.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
54	84	74	514	C2 – magazzini e locali deposito	VIA B. CELLINI 4

### **5.3 Estremi Atto di provenienza**

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

### **5.4 Descrizione dei beni**

#### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro storico del Comune di Vicchio, in via Benvenuto Cellini n.4, e trattasi di porzione di fabbricato risalente all'inizio del Novecento costituito da due piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e residenziale al piano superiore, che ha in vicinanza sia altri edifici di simile tipologia e dimensioni, sia un condominio di più recente costruzione.

L'edificio in oggetto ha struttura portante in muratura e partizioni interne in laterizio e fronteggia via Cellini (foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 5); le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane in legno di colore verde; la copertura è a doppia falda. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di discreta manutenzione e pulizia.



### Caratteristiche della unità immobiliare

Il fondo, che ospita un'attività di agenti di assicurazione, è sviluppato al piano terreno ed ha una superficie netta complessiva pari a mq 21,00 ed un'altezza dei locali con controsoffitto in cartongesso pari a m 3,00 (altezza reale del fondo è di m 3,30). Oltre al vano principale adibito al ricevimento della clientela (foto 2, 3 e 4) è presente un bagno di servizio (foto 5, 6).

L'infisso esterno in alluminio con vetro-camera è dotato di singola anta, nel bagno è presente una finestra, condivisa con il fondo confinante, sempre in alluminio come l'unica porta interna. Tutto il fondo presenta pavimenti in monocottura e nel bagno è presente un rivestimento di colore bianco.

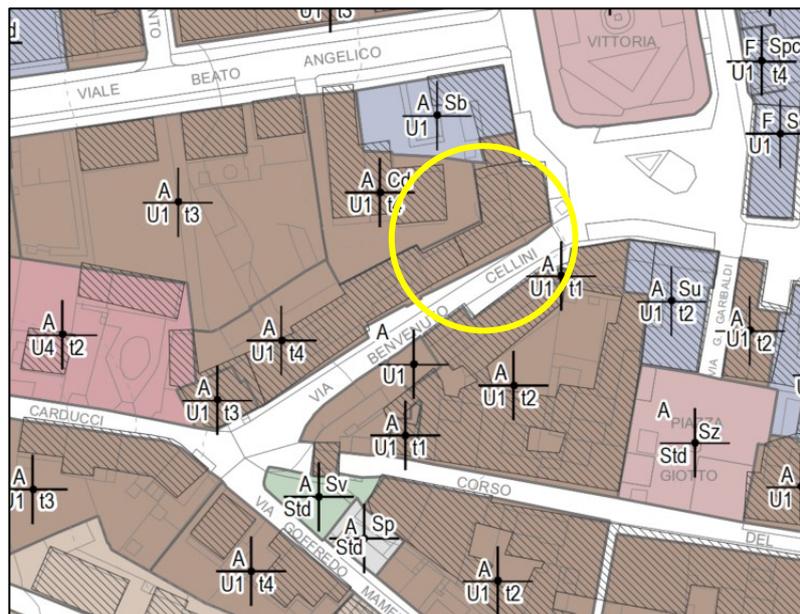
L'impianto elettrico è parzialmente canalizzato sulle pareti interne; nonostante non sia presente un impianto termo-sanitario il bagno è dotato di uno scaldacqua elettrico.

Il fondo risulta in ordine, e come si evince dalla documentazione fotografica presenta un modesto stato di conservazione.

### Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia digitale del Nuovo Piano Operativo del Comune di Vicchio, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.31 del 8 Aprile 2019, risulta che l'immobile è così individuato:

- Territorio urbanizzato (Art.4 c.4 L.r. 65/2014)
- ZONA A – Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale
- U1 – Città antica e centri generatori
- t4 – intervento di tipo 4 (art.27 N.T.A.)



### 5.5 Stato di possesso dell'immobile

Come constatato in occasione del sopralluogo il bene risulta occupato dal Sig. [\*\*\*] che in data 30/03/2011 stipula con [\*\*\*] un *Contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale* con scadenza fissata al, Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze. Il canone di affitto mensile ammonta a € 183,00, tenendo conto degli aggiornamenti annuali della misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo commerciale	22,00	100%	22,00
<b>Totale</b>			<b>22,00</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 22,00**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* relativi al primo semestre 2021 per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo*: tale valore è quantificabile tra € 145,00 e € 212,00.

Pertanto il canone di locazione, dopo confronto con il Custode, è stato ritenuto congruo.

### 5.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

### 5.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:



- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.4 del 13/10/2020, Reg. Gen. n. 35850, Reg. Part. n. 6292; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 3944/2020 del 08/10/2020; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 28/10/2020, Reg. Gen. n. 38062, Reg. Part. n. 6639; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 4155/2020 del 21/10/2020; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 5.2.

### 5.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni direttamente assunte dall'esecutato in occasione del sopralluogo, non sussiste una spesa annua per la gestione e attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

### 5.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

In atti più recenti, per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 10/247 – Opere di manutenzione straordinaria riguardante "Realizzazione di tramezzatura interna" p. 16943 del 16/12/2010



In detta pratica edilizia il fondo è rappresentato difforme per consistenza e destinazione, correttamente rappresentate nella planimetria catastale. Poiché non è stato rintracciato presso gli archivi edilizi del Comune di Vicchio l'adempimento che lo ha reso legittimo, si ritiene l'immobile non conforme, per quanto sanabile attraverso pratica edilizia, e si stimano i costi professionali e di sanzione della stessa pari ad € 3.000.

### 5.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Fondo ad uso commerciale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in vano principale e bagno.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo commerciale	29,20	100%	29,20
<b>Totale</b>			<b>29,20</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 29,20**.

#### Criterio estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di



coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nella zona centrale del Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo medio di mercato
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per fondi a destinazione commerciale un valore pari a **900 / 1500 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per negozi/uffici/laboratori un valore medio pari a **1.019 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.000 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,1**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 1,1 x m<sup>2</sup> 29,20 = € 32.120,00**



### 5.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato	32.120,00
Riduzione del 20%	6.424,00
Totale	25.696,00
<b>Base d'asta € (arrotondato)</b>	<b>26.000,00</b>

### 5.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### 5.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 5

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di fondo ad uso commerciale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in vano principale e bagno.

**Base d'asta: € 26.000,00**



## LOTTO 6

### 6.1 Identificazione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare adibita a fondo commerciale posta nel Comune di Vicchio in via Benvenuto Cellini n. 8.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene è così censito:

- Foglio 84, Part. 74, Sub. 522, Cat. C/1, Classe 5, Cons. m<sup>2</sup> 78, Sup. m<sup>2</sup> 95, Rendita € 14,38,13; via Benvenuto Cellini n.8, piano T

L'immobile risulta intestato a:

[\*\*\*] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il bene così catastalmente individuato corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato rilevato dei



luoghi e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

#### Confini

- Altre unità con medesimo intestatario nello stesso fabbricato ed in fabbricato adiacente, via Cellini, salvo se altri.

### **6.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
55	84	74	522	C1 – negozi e botteghe	VIA B. CELLINI 8

### **6.3 Estremi Atto di provenienza**

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

### **6.4 Descrizione dei beni**

#### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro storico del Comune di Vicchio, in via Benvenuto Cellini n.8, e trattasi di porzione di fabbricato risalente all'inizio del Novecento costituito da due piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e residenziale al piano superiore, che ha in vicinanza sia altri edifici di simile tipologia e dimensioni, sia un condominio di più recente costruzione.

L'edificio in oggetto ha struttura portante in muratura e partizioni interne in laterizio e fronteggia via Cellini (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 6*); le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane in legno di colore verde; la copertura è a doppia falda. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di discreta manutenzione e pulizia.





### 6.5 Stato di possesso dell'immobile

Come constatato in occasione del sopralluogo il bene risulta occupato dalla Sig.ra [\*\*\*], che in data 19/12/2012 stipula con [\*\*\*] un *Contratto di locazione per uso commerciale* con scadenza fissata al 31/12/2025, Contratto registrato in data 20/12/2019 presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate di Firenze. Il canone di affitto mensile ammonta a € 500,00, tenendo conto degli aggiornamenti annuali della misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo commerciale	104,40	100%	104,40
<b>Totale</b>			<b>104,40</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 104,40**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* relativi al primo semestre 2021 per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo*: tale valore è quantificabile tra € 417,00 e € 680,00.

Pertanto il canone di locazione, dopo confronto con il Custode, è stato ritenuto congruo.

### 6.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

### 6.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità



immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.65 del 15/07/2011, Reg. Gen. n. 24936, Reg. Part. n. 4949; Pubblico Ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 5242/3141 del 14/06/2011; *a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*]*, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 74, sub. 510 (ora sub. 521, 522, 527)
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.4 del 13/10/2020, Reg. Gen. n. 35850, Reg. Part. n. 6292; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 3944/2020 del 08/10/2020; *a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*]*, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 28/10/2020, Reg. Gen. n. 38062, Reg. Part. n. 6639; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 4155/2020 del 21/10/2020; *a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*]*, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 6.2.

### 6.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni direttamente assunte dall'esecutato in occasione del sopralluogo, non sussiste una spesa annua per la gestione e attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

### 6.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è



terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non stato possibile rintracciare il progetto originario.

In atti più recenti, per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 11/52 - Variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) riguardante "Ampliamento funzionale di negozio e abitazione" p. 8174 del 01/06/2012 - Certificato di Abitabilità / Agibilità p. 10741 del 25/07/2012

Successivamente non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

#### 6.10 Valore di mercato

##### Consistenza degli immobili

Fondo ad uso commerciale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in due vani principali e bagno.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo commerciale	103,00	100%	103,00
<b>Totale</b>			<b>103,00</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 103,00**.

##### Criterio estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.



- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nella zona centrale del Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo medio di mercato
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per fondi a destinazione commerciale un valore pari a **900 / 1500 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per negozi/uffici/laboratori un valore medio pari a **1.019 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.000 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (0,9)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)



Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **0,99**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 0,99 x m<sup>2</sup> 103,00 = € 101.970,00**

### 6.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato	101.970,00
Riduzione del 20%	20.394,00
Totale	81.576,00
<b>Base d'asta</b> Arrotondato	<b>81.000,00</b>

### 6.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### 6.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 6

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di fondo ad uso commerciale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in due vani principali e bagno.

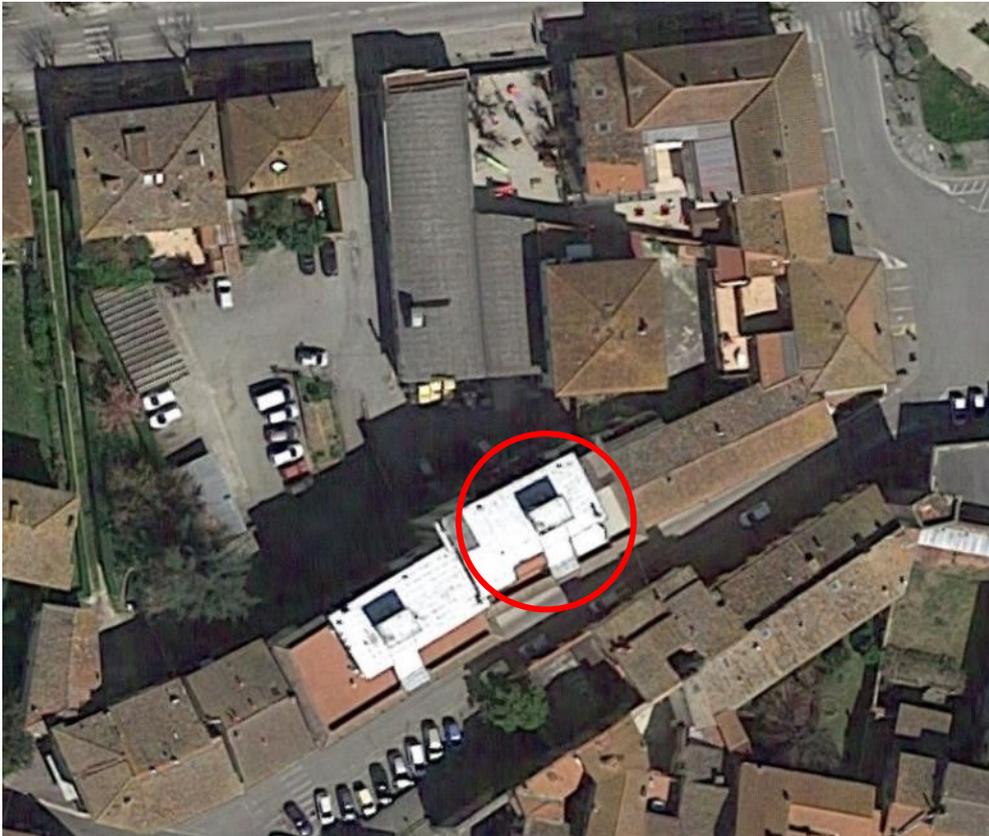
**Base d'asta: € 81.000,00**



## LOTTO 7

### 7.1 Identificazione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare adibita a bar pasticceria posta nel Comune di Vicchio in via Benvenuto Cellini n. 10-12.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene è così censito:

- Foglio 84, Part. 281, Sub. 501, Cat. C/1, Classe 5, Cons. m<sup>2</sup> 97, Sup. m<sup>2</sup> 98, Rendita € 1788,44; via Benvenuto Cellini n.10 n.12, piano T

L'immobile risulta intestato a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il bene così catastalmente individuato corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato rilevato dei



luoghi e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

### Confini

- Altre unità con medesimo intestatario nello stesso fabbricato ed in fabbricato adiacente, via Cellini, salvo se altri.

### **7.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
52	84	281	501	C1 – negozi e botteghe	VIA B. CELLINI 12

### **7.3 Estremi Atto di provenienza**

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

### **7.4 Descrizione dei beni**

#### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro storico del Comune di Vicchio, in via Benvenuto Cellini n.12, e trattasi di porzione di fabbricato risalente alla metà del Novecento costituito da quattro piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori, che ha in adiacenza altri edifici di simile tipologia e dimensioni.

L'edificio in oggetto ha struttura portante in cemento armato e partizioni interne in laterizio e fronteggia via Cellini (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 7*); le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocre e le aperture ai piani sono dotate di avvolgibili di colore marrone; la copertura è piana. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di discreta manutenzione e pulizia.



### Caratteristiche della unità immobiliare

Il fondo, che ospita un'attività commerciale di bar e pasticceria, è sviluppato al piano terreno ed ha una superficie netta complessiva pari a mq 106,00 ed un'altezza dei locali dotati di controsoffitto in cartongesso pari a m 3,00 (m 3,40 nel laboratorio e nel magazzino).

Oltre ai due vani principali adibiti al ricevimento della clientela (*foto 2, 3 e 4*), al laboratorio (*foto 5 e 6*) ed al magazzino sono presenti uno spogliatoio con bagno per il personale ed un bagno conforme alla L. n. 13/89 e D.M. 236/89 (*foto 7*).

Gli infissi esterni su via Cellini, dotati di saracinesca di sicurezza, sono in alluminio come tutte le finestre presenti nei vani interni; il fondo presenta pavimenti in gres bianco e nel laboratorio e nei bagni è presente un rivestimento di colore bianco.

L'impianto elettrico, su canalizzazione esterna nel laboratorio, è adeguato ai macchinari professionali impiegati nella presente attività; il sistema di riscaldamento e raffrescamento è composto da due unità dual split poste nel vano principale con unità esterna, nel bagno è presente uno scaldacqua elettrico.

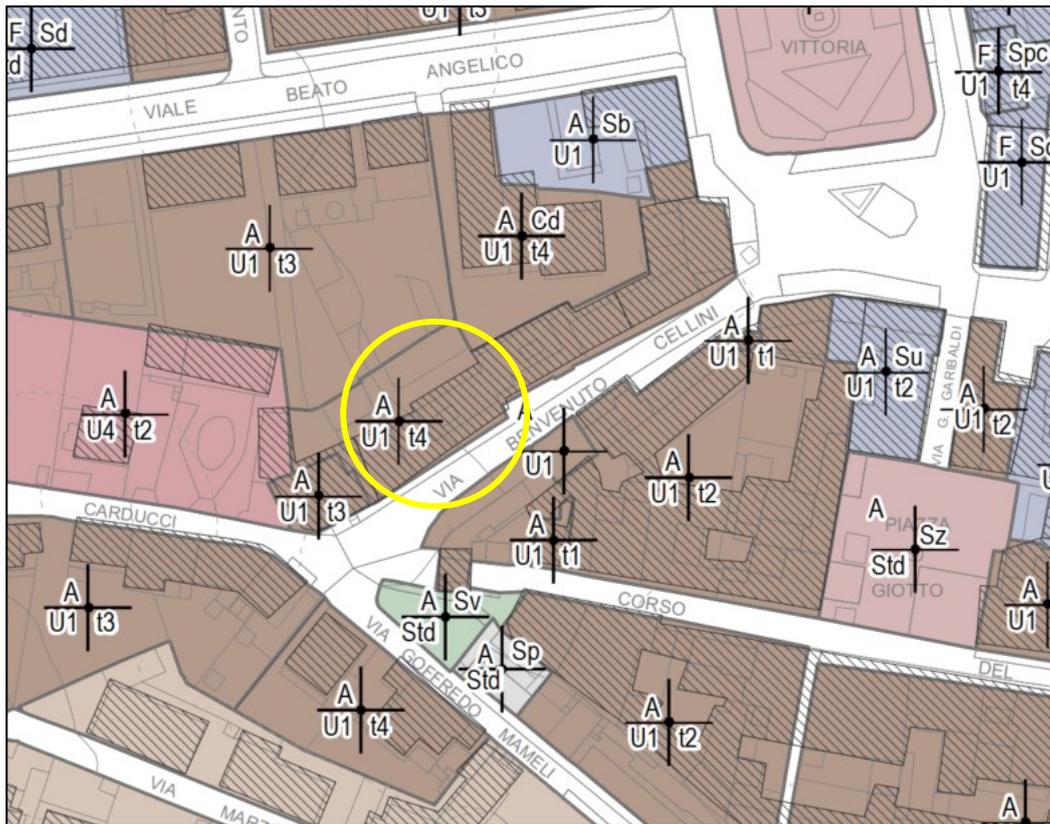
Il fondo, e come si evince dalla documentazione fotografica presenta un buon stato di finitura e conservazione.

### Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia digitale del Nuovo Piano Operativo del Comune di Vicchio, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.31 del 8 Aprile 2019, risulta che l'immobile è così individuato:

- *Territorio urbanizzato (Art.4 c.4 L.r. 65/2014)*
- *ZONA A – Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale*
- *U1 – Città antica e centri generatori*
- *t4 – intervento di tipo 4 (art.27 N.T.A.)*





### 7.5 Stato di possesso dell'immobile

Come constatato in occasione del sopralluogo il bene risulta occupato dal Sig. [\*\*\*], che stipula con [\*\*\*] un *Contratto di locazione per uso commerciale* attualmente scaduto e non rinnovato.

Pertanto il bene risulta occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.

Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo commerciale	108,00	100%	108,00
<b>Totale</b>			<b>108,00</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 108,00**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* relativi al



primo semestre 2021 per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo*: tale valore è quantificabile tra € 432,00 e € 712,00.

#### **7.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Da informazioni gentilmente fornite dall'amministratore di condominio Rag. [\*\*\*] alla data del 09/02/2022 la situazione contabile della società [\*\*\*] ammonta ad un credito di € 102,00, quella della società [\*\*\*] ammonta ad un debito di € 824,00.

Ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

#### **7.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.4 del 13/10/2020, Reg. Gen. n. 35850, Reg. Part. n. 6292; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 3944/2020 del 08/10/2020; *a favore* di [\*\*\*], *contro* [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 28/10/2020, Reg. Gen. n. 38062, Reg. Part. n. 6639; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 4155/2020 del 21/10/2020; *a favore* di [\*\*\*], *contro* [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 7.2.



### 7.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni gentilmente fornite dall'amministratore di condominio Rag. [\*\*\*] per l'unità in oggetto, il totale previsto per l'esercizio 2021/22 ammonta a € 1.034,80.

Attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

### 7.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data successiva al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- L.E. 96/68 del 31/08/1968 e Abitabilità del 03/04/1975
- P.E. 204/97 - D.I.A. del 05/09/1997
- P.E. 18/18 - C.I.L.A. per "Manutenzione straordinaria a u.i. adibita a bar-pasticceria"

Successivamente non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

### 7.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Fondo ad uso commerciale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in due vani principali, laboratorio, spogliatoio e due bagni.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	<b>Superficie lorda m<sup>2</sup></b>	<b>Incidenza</b>	<b>Superficie commerciale m<sup>2</sup></b>
Fondo commerciale	123,50	100%	123,50
<b>Totale</b>			<b>123,50</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 123,50**.



### Criterio estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nella zona centrale del Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo medio di mercato
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per fondi a destinazione commerciale un valore pari a **900 / 1500 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per negozi/uffici/laboratori un valore medio pari a **1.019 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.000 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore



pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,1)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,21**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 1,21 x m<sup>2</sup> 123,50 = € 149.435,00**

#### 7.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato	149.435,00
Riduzione del 20%	29.887,00
Totale	119.548,00
<b>Base d'asta</b> Arrotondato	<b>120.000,00</b>

#### 7.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa



attualmente stabilita in euro 50).

### **7.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 7**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di fondo ad uso commerciale posto al piano terreno suddiviso in due vani principali, laboratorio, spogliatoio e due bagni.

**Base d'asta: € 120.000,00**



## LOTTO 8

### 8.1 Identificazione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare adibita a negozio posta nel Comune di Vicchio in via Giuseppe Verdi n. 14.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene è così censito:

- Foglio 83, Part. 683, Sub. 28, Cat. C/1, Classe 7, Cons. m<sup>2</sup> 64, Sup. m<sup>2</sup> 68, Rendita € 1599,68; via Giuseppe Verdi, piano T

L'immobile risulta intestato a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il bene così catastalmente individuato corrisponde a quello indicato nell'atto di



pignoramento. I dati catastali consentono l'univoca identificazione degli stessi sebbene non siano conformi con lo stato rilevato dei luoghi.

Al momento del conferimento del presente incarico e come constatato in occasione del sopralluogo, la planimetria catastale, risalente all'anno 1996, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi bensì allo *stato attuale licenziato* della sotto descritta Pratica Edilizia. Pertanto si è provveduto all'aggiornamento catastale in seguito alla pratica edilizia regolarmente presentata nel corso dell'anno 2012 (rif. Pratica n. FI0021229 del 16/02/2022).

### Confini

- [\*\*\*], via Verdi, salvo se altri.

## 8.2 Estremi del pignoramento

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*] contro [\*\*\*], per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
56	83	683	28	C1 – negozi e botteghe	VIA G. VERDI

## 8.3 Estremi Atto di provenienza

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

## 8.4 Descrizione dei beni

### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel centro del Comune di Vicchio, in via Giuseppe Verdi n.14, e trattasi di porzione di fabbricato risalente alla fine del Novecento costituito da quattro piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori, che ha in adiacenza altri edifici di simile tipologia e dimensioni.



L'edificio in oggetto ha una struttura portante in cemento armato e partizioni interne in laterizio e le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore pastello; al piano terreno sono presenti ampie vetrate per i fondi commerciali e le aperture ai piani superiori sono dotate di avvolgibili di colore grigio (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 8*); la copertura è a doppia falda. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di buona manutenzione e pulizia.

#### Caratteristiche della unità immobiliare

Il fondo, che ospita un'attività di formazione professionale, è sviluppato al piano terreno ed ha una superficie netta complessiva pari a mq 64,00 ed un'altezza dei locali pari a m 3,00.

Dei tre accessi presenti all'unità quello attualmente in uso (*foto 2*) serve il vano principale adibito ad ufficio (*foto 3 e 4*), locale dotato di bagno (*foto 5 e 6*) e ripostiglio (*foto 7*); collegati all'ufficio troviamo un magazzino (*foto 8*) ed un corridoio (*foto 9*) che conduce ad un ulteriore vano (*foto 10, 11 e 12*). Le partizioni interne, ad eccezione del bagno, sono realizzate con pareti in cartongesso. Gli ampi infissi esterni su via Verdi, non dotati di saracinesca di sicurezza, sono in alluminio con vetrocamera; il fondo presenta pavimenti in gres di colore grigio mentre nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono di colore bianco.

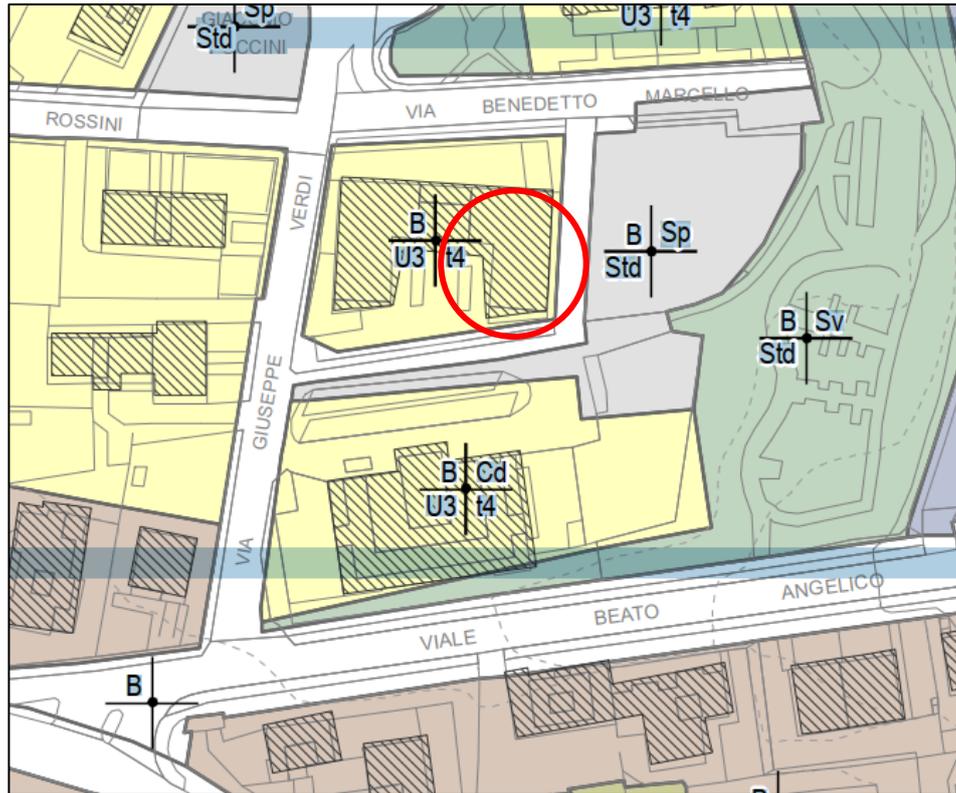
L'impianto elettrico, anche su canalizzazione esterna, è adeguato all'impiego della presente attività; è presente un impianto di allarme; sebbene non sia presente un sistema di riscaldamento e raffrescamento il bagno è dotato di uno scaldacqua elettrico. Il fondo, e come si evince dalla documentazione fotografica presenta un buon stato di finitura e conservazione.

#### Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia digitale del Nuovo Piano Operativo del Comune di Vicchio, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.31 del 8 Aprile 2019, risulta che l'immobile è così individuato:

- Territorio urbanizzato (Art.4 c.4 L.r. 65/2014)
- ZONA B – Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A
- U3 – Parti in addizione
- t4 – intervento di tipo 4 (art.27 N.T.A.)





### 8.5 Stato di possesso dell'immobile

Come constatato in occasione del sopralluogo il bene risulta occupato dal Sig. [\*\*\*], che stipula con Immobiliare [\*\*\*] un *Contratto di locazione per uso commerciale* in data 01/05/2015 con scadenza fissata al 30/04/2027, Contratto registrato come adempimento successivo in data 02/02/2016 presso lo sportello telematico dell'Agenda delle Entrate di Firenze. Il canone di affitto mensile ammonta a € 450,00, tenendo conto degli aggiornamenti annuali della misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo commerciale	65,00	100%	65,00
<b>Totale</b>			<b>65,00</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 65,00**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della



Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre 2021 per la zona B1 / Centrale / Capoluogo: tale valore è quantificabile tra € 265,00 e € 460,00.

Pertanto il canone di locazione, dopo confronto con il Custode, è stato ritenuto congruo.

#### **8.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Da informazioni gentilmente fornite dall'amministratore di condominio Geom. [\*\*\*], alla data del 08/02/2022 la situazione contabile della società [\*\*\*] risulta regolare.

Ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

#### **8.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.4 del 13/10/2020, Reg. Gen. n. 35850, Reg. Part. n. 6292; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 3944/2020 del 08/10/2020; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 28/10/2020, Reg. Gen. n. 38062, Reg. Part. n. 6639; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE, Rep. 4155/2020 del 21/10/2020; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*] per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 84, part. 281, sub. 501; foglio 84, part.74, sub. 513, 514, 522; foglio 83, part.683, sub. 28; foglio 84, part.548, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 85, part.63, sub. 20, 504, 505, 508, 8, 14, 7, 9.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 8.2.



### 8.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni direttamente assunte dall'amministratore di condominio Geom. [\*\*\*], si quantificano € 500,00 annui le spese di gestione annuale ordinaria per il fondo in oggetto; attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

### 8.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data successiva al 01/09/1967; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata sono state rintracciate le pratiche relative alla:

- Concessione Edilizia n.65 del 03/09/1991
- Varianti in corso d'opera n. 313 del 14/12/1992 e n. 221 del 13/09/1993
- P.E. 12/277 – Comunicazione di Inizio Lavori per "Opere interne ad unità adibita a negozio" prot. 6333 del 23/11/2012

Successivamente non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; allo stato attuale l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

### 8.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Fondo ad uso commerciale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in tre vani principali, ripostiglio, bagno.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Fondo commerciale	72,50	100%	72,50
<b>Totale</b>			<b>72,50</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 72,50**.



### Critério estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nella zona centrale del Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo medio di mercato
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per fondi a destinazione commerciale un valore compreso tra **900 €/m<sup>2</sup>** e **1.500 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per negozi/uffici/laboratori un valore medio pari a **1.019 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.000 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici



calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,1**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 1,1 x m<sup>2</sup> 72,50 = € 79.750,00**

### 8.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato	79.750,00
Riduzione del 20%	15.950,00
Totale	63.800,00
<b>Base d'asta</b> Arrotondato	<b>64.000,00</b>

### 8.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa



(attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### **8.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 8**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di fondo ad uso commerciale, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano terreno suddiviso in tre vani principali, ripostiglio, bagno.

**Base d'asta: € 64.000,00**



## LOTTO 9

### 9.1 Identificazione dei beni

Trattasi di un complesso immobiliare adibito a ristorante comprendente resede di pertinenza, area adibita a parcheggio, terreni comprendenti due laghi artificiali posti nel Comune di Vicchio in località Boccagnello.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio i beni sono così censiti:

#### Ristorante

- Foglio 106, Part. 232, Sub. 28, Cat. C/1, Classe 4, Cons. m<sup>2</sup> 336, Sup. m<sup>2</sup> 745, Rendita € 5327,36; frazione BOCCAGNELLO n.2, piano T

#### Parcheggio

- Foglio 105, Part. 107, Classe 3 Semin Arbor, Sup. are 00 ca 03, R. Dom. € 0,01, R. Agr. € 0,01
- Foglio 105, Part. 123, Classe 2 Pascolo Arb, Sup. are 03 ca 10, R. Dom. € 0,14, R. Agr. € 0,06
- Foglio 105, Part. 126, Classe 2 Pascolo Arb, Sup. are 00 ca 45, R. Dom. € 0,02, R. Agr. € 0,01



- Foglio 105, Part. 68, Classe 2 Pascolo Arb, Sup. are 26 ca 10, R. Dom. € 1,21, R. Agr. € 0,54

### Laghi e terreni

- Foglio 106, Part. 231, Classe 1 Prato, Sup. ha 1 are 00 ca 53, R. Dom. € 36,34, R. Agr. € 23,36
- Foglio 106, Part. 236, Classe 1 Prato, Sup. are 19 ca 27, R. Dom. € 6,97, R. Agr. € 4,48
- Foglio 106, Part. 3, Classe 2 Prato Arb, Sup. are 14 ca 50, R. Dom. € 1,87, R. Agr. € 1,42
- Foglio 106, Part. 285, Classe 2 Semin Arb, Sup. are 16 ca 15, R. Dom. € 7,09, R. Agr. € 5,00
- Foglio 106, Part. 279, Classe 2 Prato Arb, Sup. are 10 ca 03, R. Dom. € 1,30, R. Agr. € 0,98
- Foglio 106, Part. 299, Classe 2 Bosco Ceduo, Sup. are 01 ca 72, R. Dom. € 0,16, R. Agr. € 0,03
- Foglio 106, Part. 291, Classe 2 Seminativo, Sup. are 17 ca 89, R. Dom. € 7,85, R. Agr. € 6,01

I beni risultano intestati a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

I beni così catastalmente individuati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali consentono l'univoca identificazione degli stessi.

### Confini

- Altre proprietà di [\*\*\*] fosso di Rimaggio, strada comunale di Barbiana, salvo se altri.

### **9.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
5	105	107	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
6	105	123	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
7	105	126	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
8	105	68	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO



9	106	231	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
10	106	236	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
11	106	3	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
12	106	285	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
13	106	279	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
14	106	299	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
15	106	291	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
31	106	232	-	C1 – negozi e botteghe	LOC. BOCCAGNELLO piano T

### 9.3 Estremi Atto di provenienza

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI ACQUISTO dalla società [\*\*\*] trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 31/12/2014 al n. 2914 serie 1T, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 7273/4702 del 23/12/2014.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

### 9.4 Descrizione dei beni

#### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel Comune di Vicchio, in località Boccagnello, zona facilmente raggiungibile dalla S.P. 41 di Sagginale che collega il Comune di Borgo San Lorenzo a Ponte a Vicchio. Il complesso, composto da porzione di terreno adibito a parcheggio, fabbricato principale ed appezzamenti di terreno circostanti in cui incidono due laghi artificiali, è circondato da colline a carattere prevalente boschivo.

La porzione di terreno adibita a parcheggio riservato ai clienti del ristorante, con accesso dalla strada comunale di Barbiana, ha superficie pari a circa mq 2.968 (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 9*); si tratta di un'area pianeggiante, non asfaltata, collegata al resede dell'edificio principale tramite la viabilità interna (*foto 2*).

Il fabbricato ha una struttura peculiare derivante dai successivi interventi edilizi effettuati sull'edificio originale, in muratura e sviluppato su di un unico piano fuori terra, risalente al secolo scorso; nel tempo si è incrementata la superficie utile tramite la chiusura di terrazze esistenti, con ampie pareti vetrate, fino a raggiungere la conformazione attuale (*foto 3 e 4*). Gli esterni sono rifiniti con intonaco bianco, rivestimenti in legno oppure mantengono la muratura in pietra a vista; le pareti finestrate e le aperture, finestre e porte-finestre, hanno telai in alluminio anodizzato; la copertura, a falde con orditura in legno a vista, è composta da pannelli prefabbricati tipicamente utilizzati negli insediamenti industriali (*foto 5 e 6*).

Nel complesso l'edificio si presenta in maniera non omogenea, mostrando mediocri



caratteristiche architettoniche.

### Caratteristiche della unità immobiliare

Il fabbricato, che ospita un'attività di ristorazione, è sviluppato interamente al piano terreno ed ha una superficie netta complessiva pari a mq 415,00 con un'altezza nei locali ristorante variabile tra m 2,45 e 3,70, nei locali di servizio tra m 2,40 e 3,30.

Una rampa di scale esterna (foto 7) dà accesso alla prima sala caratterizzata dalle ampie finestre sulle pareti esterne (foto 8 e 9); nell'adiacente seconda sala (foto 10 e 11) sono presenti un bagno di servizio (foto 12) ed un vano adibito a magazzino dotato di accesso verso l'esterno (foto 13); la terza sala sempre con parete finestrata (foto 14), il bar (foto 15 e 16) ed i servizi igienici, non conformi alla L. n. 13/89 e D.M. 236/89, (foto 25 e 26) completano gli spazi interni dedicati alla clientela; la zona cucina è composta da tre vani distinti dedicati alla preparazione delle vivande (foto 17 e 18), al lavaggio (foto 19 e 20) ed alla conservazione nel magazzino (foto 22) collegato ad un deposito esterno (foto 23 e 24); in questa zona sono presenti gli spogliatoi ed i servizi igienici riservati al personale (foto 21).

Nelle tre sale e nel bar il pavimento è in cotto tradizionale, nei locali di servizio in mattonelle di gres grigio con rivestimento in piastrelle di ceramica; nei bagni riservati alla clientela il pavimento è grigio con rivestimento in ceramica di colore rosso.

L'impianto elettrico, anche su canalizzazione esterna, è adeguato all'impiego della presente attività; nel 2003 i locali sono stati adeguati alle normative acustico-ambientali per gli esercizi pubblici.

La zona non risulta servita dalla rete fognaria e di gasdotto, pertanto la fornitura di gas GPL è garantita da un deposito esterno non interrato mentre lo smaltimento dei reflui è del tipo a "smaltimento".

Nonostante non sia presente un sistema di riscaldamento e raffrescamento centralizzato, nelle sale sono presenti delle stufe alimentate a legna e pellet; i bagni e la cucina sono dotati di scaldacqua a gas.

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, presenta uno stato di finitura e conservazione accettabile.

### Caratteristiche dei terreni

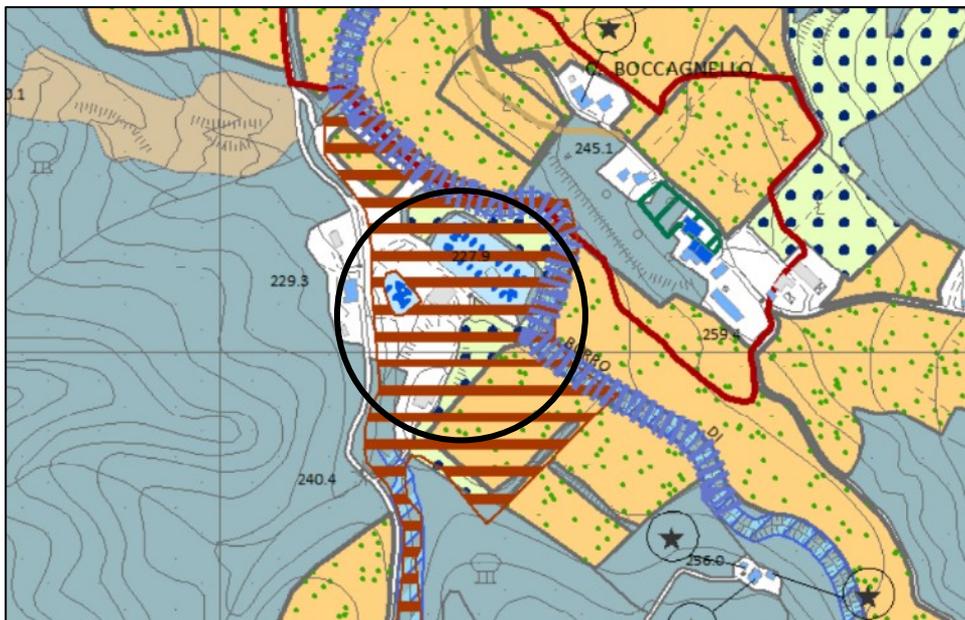
Gli appezzamenti di terreno intorno al ristorante, con superficie pari a circa mq 18.000, sono attualmente utilizzati sia come zona attrezzata per la ristorazione (foto 27 e 28), sia come spazio a verde alberato. In questi terreni insistono i due laghi: quello più grande, con superficie pari a circa mq 6.000 e delimitato da una staccionata in legno e da un percorso pedonale, ha al centro un piccolo isolotto con gazebo accessibile da un ponte



metallico (foto 30, 31 e 32); il lago più piccolo, con superficie pari a circa mq 900, è destinato all'irrigazione (foto 29). Entrambi i laghetti sono alimentati dal borro e dal fosso che scorrono in adiacenza. L'area in oggetto, dotata di impianto di illuminazione, appare discretamente tenuta.

#### Destinazione urbanistica

In data 23/01/2014 il Consiglio Comunale del Comune di Vicchio approva con delibera n.12 il Piano Attuativo di Edilizia Privata "Lago Viola" che riguarda l'attività ristorativa, i laghi ed il parcheggio facenti parte del presente Lotto, dei quali mantiene inalterata la destinazione, oltre ad un terreno edificabile (Lotto 10) ed il vicino complesso colonico (Lotto 11).



Il piano attuativo risulta essere ancora vigente ai sensi dell'Art. 5 comma 2 del Piano Operativo del Comune di Vicchio.

Il complesso in oggetto ricade nelle aree soggette a vincolo paesaggistico.

#### **9.5 Stato di possesso dell'immobile**

Come constatato in occasione del sopralluogo il bene risulta occupato dal Sig. [\*\*\*], che stipula con [\*\*\*] un Contratto di affitto di azienda e di immobile in data 07/07/2021 con scadenza fissata al 30/06/2025, Contratto registrato a Firenze in data 09/07/2021 al n. 30032. Si precisa pertanto che oggetto di tale contratto è anche "attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande bar/pub pizzeria/ristorante".

Il canone di affitto mensile ammonta a € 2,000,00, tenendo conto degli aggiornamenti annuali della misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.



Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Sale ristorante	300,00	100%	300,00
Zona servizi	112,00	50%	56,00
Terrazza	53,00	35% (fino a m <sup>2</sup> 25, eccedenza 10%)	11,55
Resede	1.880,00	5%	94,00
<b>Totale</b>			<b>461,55</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 461,55**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* relativi al primo semestre 2021 per la zona *R1 / Extraurbana / Resto del territorio*: tale valore è quantificabile tra € 1223,00 e € 2305,00.

Pertanto il canone di locazione, dopo confronto con il Custode, è stato ritenuto congruo.

#### **9.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Poiché il condominio non è formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

#### **9.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 31/12/2014, Reg. Gen. n. 39421, Reg. Part. n. 6278; Pubblico Ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 7274/4703 del 23/12/2014; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO al foglio 106, part. 232;



foglio 105, part. 107, 123, 126, 68; foglio 106, part. 231, 236, 3, 285, 279, 299, 291; foglio 106, part. 300, sub. 500, 501, 502, 503; foglio 106, part. 284, 282, 293, 296, 30, 29, 68, 27, 174, 177, 179; foglio 106, part. 286, 281, 288, 292; foglio 106, part. 283, 301; foglio 106, part. 300, sub. 504, 505, 506; foglio 106, part. 290.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 9.2.

### 9.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni direttamente assunte dall'esecutato in occasione del sopralluogo, non sussiste una spesa fissa annua per la gestione e attualmente non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria sullo stabile.

### 9.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per il fabbricato in oggetto non stato possibile rintracciare il progetto originario e che in atti più recenti, per i beni in oggetto, sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative alla:

- P.E. 116/2000 Concessione edilizia in sanatoria N. 56 del 28/11/2002 per chiusura terrazza e realizzazione di servizi igienici
- P.E. 06/2003 D.I.A. prot. 4349 del 21/03/2003 per modifiche esterne ed interne ed adeguamento alla normativa acustica
- P.E. 07/43 - D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria a fabbricato adibito a ristorante prot. 14338 del 02/10/2007

Successivamente non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

### 9.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Complesso composto da fabbricato principale a destinazione ristorante, porzioni di



terreno adibiti a parcheggio ed a zona verde alberata in cui incidono due laghi artificiali. Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	<b>Superficie lorda m<sup>2</sup></b>	<b>Incidenza</b>	<b>Superficie commerciale m<sup>2</sup></b>
Sale ristorante	305,00	100%	305,00
Zona servizi	148,00	50%	74,00
Terrazza	53,00	35% (fino a m <sup>2</sup> 25, eccedenza 10%)	11,55
Resede	1.880,00	5%	94,00
<b>Totale</b>			<b>484,55</b>

La superficie commerciale totale del fabbricato ristorante è valutabile in **m<sup>2</sup> 484,55**.

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni si fa riferimento alle superfici catastali:

	<b>Qualità catastale</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>
Parcheggio	Sem. Pascolo Arborato	2968,00
Terreni	Sem. Prato Pascolo Arborato	11.448,00
Bosco	Bosco ceduo	172,00
Prato	Prato	5.055,00
Laghi	Prato	6.925,00
<b>Totale</b>		<b>26.598,00</b>

La superficie commerciale totale dei terreni è valutabile in **m<sup>2</sup> 26.598**.

#### Criteria estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.



- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Data la natura e l'ubicazione del complesso, trattandosi di un immobile a destinazione specifica, non risulta un mercato specifico: pertanto non è appropriato un confronto con eventuali realtà nel contesto urbano.
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *Extraurbana / Resto del territorio* ha restituito per fondi a destinazione commerciale un valore compreso tra **400 €/m<sup>2</sup>** e **800 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* per la zona *Resto del territorio* ha restituito per immobili ad uso commerciale un valore compreso tra **719 €/m<sup>2</sup>** e **1.189 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **800 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (0,9)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (0,9)
- Coefficiente di panoramicità (1,1)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **0,89**.



Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato del ristorante =  $800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,89 \times \text{m}^2 484,55 = \text{€ } 344.999,60$**

Riferite le caratteristiche dei terreni si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, tenendo in considerazione la presenza dei laghi e l'adiacenza dell'attività di ristorazione. Pertanto, considerando i Valori medi forniti dell'Ufficio del territorio della provincia di Firenze per la *Regione agraria n.3 Vicchio*, si attribuiscono i seguenti valori unitari alle diverse tipologie di coltura dei terreni:

- Seminativo Arborato 1,16 €/m<sup>2</sup>
- Prato stabile 0,44 €/m<sup>2</sup>
- Bosco ceduo 0,20 €/m<sup>2</sup>

Inoltre si stima in 2,20 €/m<sup>2</sup> il valore unitario delle superfici dei laghi.

Qualità	Superficie m <sup>2</sup>	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore €
Sem. Pascolo Arborato	14.416	1,16	16.722,56
Bosco ceduo	172	0,20	34,40
Prato	5.055	0,44	2.224,20
Laghi	6.925	2,20	15.235,00
<b>Totale</b>			<b>34.216,16</b>

### 9.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato ristorante	€ 344.999,60
Valore di mercato terreni e laghi	34.216,16
<b>Valore di mercato totale</b>	<b>€ 379.215,76</b>



Riduzione del 20%	€ 75.843,15
Totale	303.372,61
<b>Base d'asta (arrotondato)</b>	<b>303.000,00</b>

### 9.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### 9.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 9

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di un complesso immobiliare composto da fabbricato principale a destinazione ristorante, porzioni di terreno adibiti a parcheggio ed a zona verde alberata in cui incidono due laghi artificiali.

**Base d'asta: € 303.000,00**



**LOTTO 10****10.1 Identificazione dei beni**

Trattasi di appezzamenti di terreno, in parte edificabili, posti nel Comune di Vicchio in località Boccagnello.

Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Terreni del Comune di Vicchio i beni sono così censiti:

- Foglio 106, Part. 282, Classe 2 Pascolo Arb., Sup. are 35 ca 57, R. Dom. € 1,65, R. Agr. € 0,73
- Foglio 106, Part. 293, Classe 2 Seminativo, Sup. are 24 ca 99, R. Dom. € 10,97, R. Agr. € 8,39
- Foglio 106, Part. 296, Classe 2 Bosco Ceduo, Sup. are 47 ca 29, R. Dom. € 4,40, R. Agr. € 0,73
- Foglio 106, Part. 30, Classe 2 Pascolo Arb, Sup. are 7 ca 70, R. Dom. € 0,36, R. Agr. € 0,16
- Foglio 106, Part. 29, Classe 2 Pascolo Arb, Sup. are 19 ca 50, R. Dom. € 0,91, R. Agr. € 0,40
- Foglio 106, Part. 68 AA, Classe 2 Seminativo, Sup. are 1 ca 52, R. Dom. € 0,67, R. Agr. € 0,51
- Foglio 106, Part. 68 AB, Classe 3 Bosco Ceduo, Sup. are 53 ca 68, R. Dom. € 3,05, R. Agr. € 0,83
- Foglio 106, Part. 27, Classe 3 Seminativo, Sup. are 26 ca 30, R. Dom. € 8,83, R. Agr. € 8,83
- Foglio 106, Part. 174 AA, Classe 2 Seminativo, Sup. are 12 ca 10, R. Dom. € 5,31, R. Agr. € 4,06
- Foglio 106, Part. 174 AB, Classe 2 Bosco Ceduo, Sup. are 45 ca 60, R. Dom. € 4,24, R. Agr. € 0,71



- Foglio 106, Part. 177, Classe 3 Seminativo, Sup. are 10 ca 50, R. Dom. € 3,52, R. Agr. € 3,52
- Foglio 106, Part. 179, Classe 2 Seminativo, Sup. ha 2 are 70 ca 60, R. Dom. € 118,79, R. Agr. € 90,84

#### Aree di espansione turistico ricettiva

- Foglio 106, Part. 286, Classe 2 Seminativo Arb, Sup. are 09 ca 90, R. Dom. € 4,35, R. Agr. € 3,07
- Foglio 106, Part. 281, Classe 2 Prato Arb, Sup. are 00 ca 06, R. Dom. € 0,01, R. Agr. € 0,01
- Foglio 106, Part. 288, Classe 2 Seminativo, Sup. ha 1 are 55 ca 78, R. Dom. € 68,39, R. Agr. € 52,29
- Foglio 106, Part. 292, Classe 2 Seminativo, Sup. are 06 ca 10, R. Dom. € 2,68, R. Agr. € 2,05

Sono inoltre oggetto del pignoramento i beni comuni non censibili (non stimati nella presente perizia):

- Foglio 106, Part. 283, Cat. Area Urbana, Cons. m2 145; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T

I beni risultano intestati a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

I beni così catastalmente individuati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali consentono l'univoca identificazione degli stessi.

#### Confini

Altre proprietà di [\*\*\*] fosso di Rimaggio, strada comunale di Barbiana, salvo se altri.

### **10.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO



N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
17	106	282	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
18	106	293	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
19	106	296	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
20	106	30	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
21	106	29	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
22	106	68	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
23	106	27	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
24	106	174	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
25	106	177	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
26	106	179	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
27	106	286	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
28	106	281	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
29	106	288	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
30	106	292	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO

### 10.3 Estremi Atto di provenienza

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI ACQUISTO dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 31/12/2014 al n. 2914 serie 1T, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 7273/4702 del 23/12/2014.

### 10.4 Descrizione dei beni

Il terreno è situato nel Comune di Vicchio, in via Boccagnello n.13, zona facilmente raggiungibile dalla S.P. 41 di Sagginale che collega il Comune di Borgo San Lorenzo a Ponte a Vicchio.

L'area al momento ha unico accesso carrabile tramite il resede del vicino ristorante (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 10*), mentre la strada privata che collega alla strada comunale di Barbiana risulta in disuso (*foto 2*).

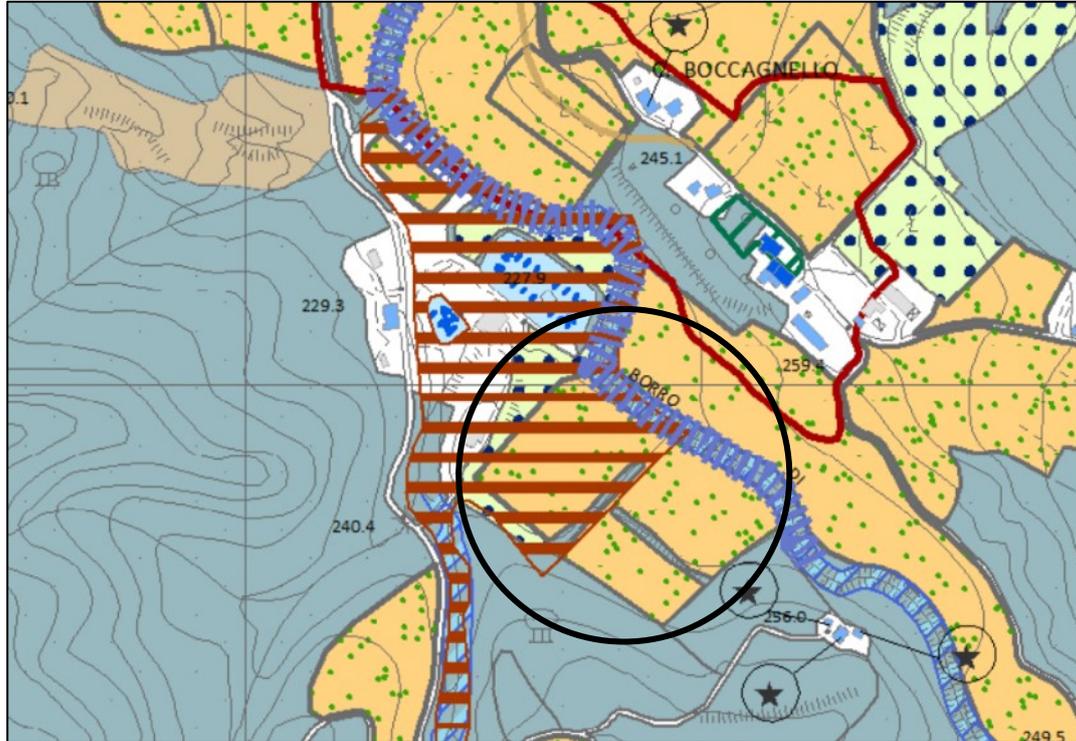
#### Caratteristiche dei terreni

Gli appezzamenti di terreno intorno al complesso colonico, un'area pari a circa 65 ettari, hanno caratteristiche di pascolo seminativo e bosco e non vi risultano essere presenti fabbricati di alcun tipo. Circa 15 ettari di questi terreni rientrano nel *Piano Attuativo di Edilizia Privata "Lago Viola"* (*foto 3*).



### Destinazione urbanistica

In data 23/01/2014 il Consiglio Comunale del Comune di Vicchio approva con delibera n.12 il Piano Attuativo di Edilizia Privata "Lago Viola".



Tale Piano comprende i terreni elencati nel presente lotto, ove prevede un'espansione turistico ricettiva nei terreni con un massimo di 23 nuove unità immobiliari, e mantiene inalterata la destinazione residenziale dei fabbricati già presenti oggetto dei Lotti 9 e 11. Il piano attuativo risulta essere ancora vigente ai sensi dell'Art. 5 comma 2 del Piano Operativo del Comune di Vicchio.

Il complesso in oggetto ricade nelle aree soggette a vincolo paesaggistico.

### **10.5 Stato di possesso dell'immobile**

Come constatato in occasione del sopralluogo i beni risultano a disposizione della società [\*\*\*].

### **10.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.



### 10.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 31/1/2014, Reg. Part. n. 6278; Pubblico Ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 7274/4703 del 23/12/2014; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 10.2.

### 10.8 Spese fisse di gestione

Al momento non sussistono spese fisse di gestione.

### 10.9 Regolarità edilizia e urbanistica

La zona è inediticata.

Il *Piano Attuativo di Edilizia Privata "Lago Viola"* risulta essere ancora vigente ai sensi dell'Art. 5 comma 2 del Piano Operativo del Comune di Vicchio.

### 10.10 Valore di mercato

La consistenza della superficie commerciale dei terreni si fa riferimento alle superfici catastali:

Qualità catastale	Superficie m <sup>2</sup>
Pascolo Arborato	6.492
Seminativo	29.533
Bosco ceduo	15.828
Seminativo Arborato (*)	976
Seminativo (*)	14.161

(\*) Terreno edificabile secondo il *Piano Attuativo di Edilizia Privata "Lago Viola"*.



Critério estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto beni simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.

Valore di mercato

Considerando i Valori medi forniti dell'Ufficio del territorio della provincia di Firenze per la *Regione agraria n.3 Vicchio*, si attribuiscono i seguenti valori unitari alle diverse tipologie di coltura dei terreni:

- Pascolo Arborato 0,13 €/m<sup>2</sup>
- Seminativo 1,04 €/m<sup>2</sup>
- Bosco ceduo 0,20 €/m<sup>2</sup>
- Seminativo Arborato 1,20 €/m<sup>2</sup>

Qualità catastale	Superficie m <sup>2</sup>	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore €
Pascolo Arborato	6.492	0,13	843,96
Seminativo	29.533	1,04	30.714,32
Bosco ceduo	15.828	0,20	3.165,60
<b>Totale</b>			<b>34.723,88</b>

Per stimare il valore della porzione di terreno edificabile si usa una metodologia sintetica che tiene conto del *Piano Attuativo di espansione turistico ricettiva Lago Viola*. Dati i seguenti valori:

Superficie lotto m <sup>2</sup>	1.136
Indice urb. fabbricabilità	0,43
Valore finale €/m <sup>2</sup> stimato	1.600
Incidenza prezzo terreno	0,13

Tenendo conto di questi indici otteniamo un Valore Totale degli Immobili pari a V<sub>Etot</sub> =



$1.136 \times 0,43 \times 1.600 = 781.568$  che porta ad ottenere un valore del lotto al m<sup>2</sup> pari a VL =  $(0,13 \times 781.568) / 1.136 = 89,44 \text{ €/m}^2$ .

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Area residenziale	1.136	100%	1.136,00
Area servizi	230	20%	46,00
Area parcheggio	431	20%	86,20
Area verde	14.101	5%	705,05
<b>Totale</b>			<b>1.973,25</b>

Pertanto, applicando il coefficiente di incidenza al valore del lotto al metro quadro e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato.

**Valore del terreno edificabile =  $89,44 \text{ €/m}^2 \times \text{m}^2 1.973,25 = \text{€ } 176.487,48$**

#### 10.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, così ottenendo:

Valore di mercato terreno	34.723,88
Valore di mercato terreno edificabile	176.487,48
<b>Valore di mercato totale calcolato</b>	<b>€ 211.211,36</b>
Riduzione del 10%	€ 21.121,13
Totale	€ 190.090,23
<b>Base d'asta</b> Arrotondato	<b>€ 190.000,00</b>

#### 10.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, la sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere estremamente appetibile sul mercato.



La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### **10.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 10**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di appezzamenti di terreno, in parte edificabili.

**Base d'asta: € 190.000,00**



## LOTTO 11

### 11.1 Identificazione dei beni

Trattasi di due unità immobiliari per civile abitazione, poste nel Comune di Vicchio in località Boccagnello.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio i beni sono così censiti:

#### Immobili

- Foglio 106, Part. 300, Sub. 500, Cat. C/2, Classe 3, Cons. m2 47, Sup. m2 70, Rendita € 191,76; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T
- Foglio 106, Part. 300, Sub. 501, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 11 vani, Sup. m2 256, Sup. escluse aree scoperte m2 254, Rendita € 710,13; frazione BOCCAGNELLO 13, piano T-1
- Foglio 106, Part. 300, Sub. 503, Cat. C/2, Classe 3, Cons. m2 75, Sup. m2 85, Rendita € 306,00; frazione BOCCAGNELLO snc, piano S1
- Foglio 106, Part. 300, Sub. 502, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 7,5 vani, Sup. m2 148, Sup. escluse aree scoperte m2 148, Rendita € 484,18; frazione BOCCAGNELLO snc, piano S1-T-1

#### Terreni

- Foglio 106, Part. 284, Classe 2 Pascolo Arb., Sup. are 12 ca 68, R. Dom. € 0,59, R. Agr. € 0,26

Sono inoltre oggetto del pignoramento i beni comuni non censibili (non stimati nella



presente perizia):

- Foglio 106, Part. 290, Cat. Area Urbana, Cons. mq 56; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T
- Foglio 106, Part. 301, Cat. Area Urbana, Cons. m2 129; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T
- Foglio 106, Part. 300, Sub. 509, Cat. Area Urbana, Cons. mq 1697; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T
- Foglio 106, Part. 300, Sub. 510, Cat. Area Urbana, Cons. mq 141; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T
- Foglio 106, Part. 300, Sub. 504; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T
- Foglio 106, Part. 300, Sub. 507; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T
- Foglio 106, Part. 300, Sub. 508; frazione BOCCAGNELLO snc, piano T

I beni risultano intestati a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

I beni così catastalmente individuati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali consentono l'univoca identificazione degli stessi.

### Confini

- Altre proprietà di [\*\*\*], fosso di Rimaggio, strada comunale di Barbiana, salvo se altri.

### **11.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
6	106	300	509	F1 – area urbana	LOC. BOCCAGNELLO
16	106	284	-	T - terreno	LOC. BOCCAGNELLO
33	106	300	501	A2 – abitazione di tipo civile	LOC. BOCCAGNELLO piano T-1



34	106	300	502	A2 – abitazione di tipo civile	LOC. BOCCAGNELLO piano S1-T
35	106	300	503	C2 – magazzini e locali deposito	LOC. BOCCAGNELLO piano S1
37	106	300	510	F1 – area urbana	LOC. BOCCAGNELLO
38	106	300	504	E – ente comune	LOC. BOCCAGNELLO
39	106	300	507	E – ente comune	LOC. BOCCAGNELLO
40	106	300	508	E – ente comune	LOC. BOCCAGNELLO
42	106	301	-	EU – ente urbano	LOC. BOCCAGNELLO
43	106	290	-	E – ente comune	LOC. BOCCAGNELLO

### 11.3 Estremi Atto di provenienza

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI ACQUISTO dalla società [\*\*\*], con sede in Borgo San Lorenzo c.f. 02166870481, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 31/12/2014 al n. 2914 serie 1T, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 7273/4702 del 23/12/2014.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

### 11.4 Descrizione dei beni

#### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel Comune di Vicchio, in località Boccagnello, zona facilmente raggiungibile dalla S.P. 41 di Sagginale che collega il Comune di Borgo San Lorenzo a Ponte a Vicchio. Il Lotto, composto da porzione di casa colonica, è circondato da colline a carattere prevalente boschivo. L'area al momento ha unico accesso carrabile tramite il resede del vicino ristorante (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 11*), mentre la strada privata che collega alla strada comunale di Barbiana risulta in disuso.

Trattasi di un complesso colonico formato da due corpi di fabbrica collegati tra loro, ove attualmente sono individuate due unità abitative. Il fabbricato, denominato "Massa" e presumibilmente risalente al XIX secolo, ha una struttura tradizionale in pietra con tamponamenti interni in muratura. Gli esterni presentano la muratura a vista e le aperture ai piani, sprovviste di scuri, mantengono gli originali telai in legno; la copertura a falde con orditura in legno è composta da coppi e tegole tipicamente utilizzati negli insediamenti rurali (*foto 2 e 3*).

Nel complesso l'edificio si presenta in maniera non omogenea, mostrando caratteristiche architettoniche tipiche della casa colonica.



### Caratteristiche delle unità immobiliari

L'unità di maggiore dimensione, caratterizzata dai subalterni n. 500, 501 e 504, col passare degli anni ha perso la sua funzione poderale ed è stata oggetto di interventi che ne hanno mutato l'assetto originario distribuendo gli spazi interni in più unità abitative. Nel 2014 fu presentata una SCIA edilizia per effettuare una ristrutturazione dell'immobile: i lavori previsti sono stati nel tempo interrotti portando i termini di suddetta SCIA a scadenza, lasciando l'immobile a rustico, senza impianti.

Al momento del sopralluogo il piano terreno comprende cinque vani, separati da un disimpegno, di varia metratura, tre dei quali rivolti a sud (*foto 4, 5 e 6*) gli altri a nord (*foto 7 e 8*); la scala nel disimpegno porta al piano superiore (*foto 9 e 10*) dove troviamo cinque camere (*foto 11-15*) di cui solamente una portata a completa ristrutturazione (*foto 16 e 17*).

La superficie totale di questa unità è pari a m<sup>2</sup> 245,00.

Il secondo manufatto, caratterizzato dal subalterno n. 502, è sviluppato ai piani terreno e primo, ha una superficie netta complessiva di m<sup>2</sup> 91,00 con un'altezza media dei locali di m 2,60 al piano terreno e di m 2,30 al piano primo sottotetto; nel seminterrato è presente una cantina con una superficie di m<sup>2</sup> 33,70 ed altezza pari a m 2,25 (*foto 18 e 19*). All'interno è così composto: dal portoncino d'ingresso si accede direttamente nel soggiorno con camino (*foto 20 e 21*) e da qui alla cucina (*foto 22*); il corridoio (*foto 23*) collega la camera (*foto 24*), il ripostiglio (*foto 25*), il bagno (*foto 26*) e la scala in legno (*foto 27*). Al piano sottotetto la seconda camera (*foto 28 e 29*) e il secondo bagno (*foto 30 e 31*) completano l'appartamento.

In tutti i vani sono presenti finestre, con telaio in legno sprovviste di persiane, rivolte a est nel soggiorno e nelle camere, ad ovest e nord nei bagni e nella cucina; i pavimenti sono in tradizionale cotto e monocottura; al piano terreno e nel sottotetto la struttura in legno del solaio è esposta.

L'impianto elettrico sotto traccia non è conforme alle normative vigenti; il sistema di riscaldamento è alimentato dal camino nel soggiorno e da una stufa posizionata nel corridoio (*foto 32*) mentre è presente uno scaldacqua elettrico nel bagno al primo piano. L'appartamento risulta in ordine, e come si evince dalla documentazione fotografica presenta caratteri di finitura e di conservazione di modesta qualità frutto di una ristrutturazione fatta in economia.

La cantinata posta al piano seminterrato, ha accesso indipendente dall'appartamento (*foto 33 e 34*).

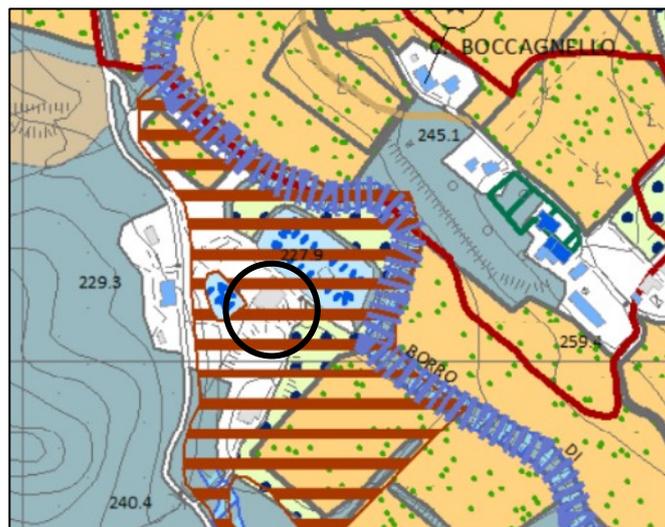


Nell'area a sud del resede insiste un altro fabbricato, parzialmente interrato, adibito a magazzino (*foto 35 e 36*); ha una struttura in cemento armato con lastrico solare praticabile al livello del resede della colonica; l'area interna è pari a m<sup>2</sup> 75,00 con altezza pari a m 3,30; risulta dotato di impianto elettrico (probabilmente collegato all'edificio principale) e le condizioni di manutenzione appaiono precarie anche dal punto di vista della stabilità statica.

L'area di resede, comprendente le zone di viabilità adiacenti ai fabbricati e di sosta dei veicoli, ha una superficie pari a circa m<sup>2</sup> 1800.

#### Destinazione urbanistica

In data 23/01/2014 il Consiglio Comunale del Comune di Vicchio approva con delibera n.12 il Piano Attuativo di Edilizia Privata "Lago Viola" che comprende i beni in oggetto ed i terreni, mantenendone inalterata la destinazione residenziale, e quelli come descritti nei Lotti 9 e 10.



Il piano attuativo risulta essere ancora vigente ai sensi dell'Art. 5 comma 2 del Piano Operativo del Comune di Vicchio.

Il complesso in oggetto ricade nelle aree soggette a vincolo paesaggistico.

#### **11.5 Stato di possesso dell'immobile**

Come constatato in occasione del sopralluogo il Subalterno 501 risulta a disposizione della società [\*\*\*].

Il Subalterno 502 risulta a disposizione del sig. [\*\*\*] per Cessione di fabbricato in Comodato d'uso gratuito stipulato in data 15/12/2015.

Il G.E. Dott.ssa Principale, con comunicazione del 10/01/2022, *autorizza la detenzione dell'immobile fino all'eventuale aggiudicazione previo versamento di congrua indennità di*



occupazione.

Per il calcolo di un probabile canone di locazione si attribuiscono ai beni il seguente valore netto di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Appartamento	58,00	100%	58,00
Sottotetto	34,00	75%	25,50
Cantina	34,00	20%	6,80
<b>Totale</b>			<b>90,30</b>

La superficie commerciale netta è valutabile in **m<sup>2</sup> 90,30**.

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di locazione riferito all'attualità tenendo conto anche dei valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* relativi al primo semestre 2021 per la zona *Extraurbana / Resto del territorio*: tale valore è quantificabile tra € 270,00 e € 450,00.

Pertanto l'ammontare di tale indennità, stimata in € 290,00 tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile è stato comunicato al custode Is.Ve.G.

#### **11.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

Non sussistono oneri di natura condominiale; ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

#### **11.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 31/1/2014, Reg. Part. n. 6278; Pubblico Ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 7274/4703 del 23/12/2014; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili



- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 11.2.

### 11.8 Spese fisse di gestione

Al momento non sussistono spese fisse di gestione.

### 11.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata per i fabbricati in oggetto non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

In atti più recenti è stata rintracciata presso lo stesso Ufficio la pratica:

- P.E. n. 24/2014 SCIA per ristrutturazione dell'edificio colonico

La SCIA n. 24/2014 è stata portata a scadenza senza il completamento dei lavori, che si sono limitati a demolizione di tramezzature interne e rifacimento parziale della copertura. Per il proseguimento dei lavori previsti sarà necessario un nuovo titolo edilizio e conseguentemente un aggiornamento catastale; pertanto al momento la regolarità edilizia non è legittimata.

### 11.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili Subalterni 500, 501, 504

Porzione di casa colonica al rustico, magazzino in parte interrato ed appezzamenti di terreno. Si attribuiscono ai fabbricati il seguente valore di superficie commerciale, calcolato secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Abitazione	338,50	100%	338,50
Magazzino interrato	85,50	20%	17,10
		<b>Totale</b>	<b>355,60</b>



La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 355,60**.

Consistenza degli immobili Subalterno 502

Porzione di casa colonica composta da soggiorno, cucina, camere, ripostiglio, due bagni, sottotetto e cantina. Si attribuiscono ai fabbricati il seguente valore di superficie commerciale, calcolato secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	<b>Superficie lorda m<sup>2</sup></b>	<b>Incidenza</b>	<b>Superficie commerciale m<sup>2</sup></b>
Appartamento	83,70	100%	83,70
Sottotetto	50,00	75%	37,50
Cantina	50,00	20%	10,00
<b>Totale</b>			<b>131,20</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 131,20**.

Consistenza dei terreni

Per la consistenza della superficie commerciale dei terreni si fa riferimento alle superfici catastali:

<b>Qualità catastale</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>
Pascolo Arborato	12.462

Criterio estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.



Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nel Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo medio di mercato
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *Extraurbana / Resto del territorio* ha restituito per immobili a destinazione residenziale un valore compreso tra **1.350 €/m<sup>2</sup>** e **2.000 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* per la zona *Resto del territorio* ha restituito per immobili ad uso residenziale un valore compreso tra **1.449 €/m<sup>2</sup>** e **1.805 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si può considerare pari a **1.500 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche e dello stato del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,0)
- Coefficiente stato di manutenzione (0,6)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (0,9)
- Coefficiente estetico-architettonico (0,9)
- Coefficiente di panoramicità (1,1)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **0,62**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente



determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore dei fabbricati = 1.500,00 €/m<sup>2</sup> x 0,53 x (m<sup>2</sup> 355,60+ m<sup>2</sup> 131,20) = € 387.006,00**

Considerando i Valori medi forniti dell'Ufficio del territorio della provincia di Firenze per la *Regione agraria n.3 Vicchio*, si attribuisce alla tipologia Pascolo Arborato il valore unitario pari a 0,13 €/m<sup>2</sup>

Qualità catastale	Superficie m <sup>2</sup>	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore €
Pascolo Arborato	12.462	0,13	1.620,06

#### 11.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato dei fabbricati	€ 387.006,00
Valore di mercato terreni	€ 1.620,06
<b>Valore di mercato totale</b>	<b>€ 388.626,06</b>
Riduzione del 20%	€ 77.725,21
Totale	310.900,85
<b>Base d'asta (arrotondato)</b>	<b>310.000,00</b>

#### 11.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche sopra descritte, la sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).



### **11.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 11**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di casa colonica, magazzino e terreno.

**Base d'asta: € 310.000,00**



## LOTTO 12

### 12.1 Identificazione dei beni

Trattasi di un garage, un magazzino ed un posto auto esterno posti nel Comune di Vicchio in località il Monte, via Mulinuccio n.25.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio i beni sono così censiti:

- Foglio 85, Part. 63, Sub. 20, Cat. C/6, Classe 4, Cons. m<sup>2</sup> 14, Sup. m<sup>2</sup> 15, Rendita € 57,12; frazione MULINUCCIO, piano S1
- Foglio 85, Part. 63, Sub. 505, Cat. C/2, Classe 4, Cons. m<sup>2</sup> 41, Sup. m<sup>2</sup> 46, Rendita € 196,93; frazione MULINUCCIO, piano S1
- Foglio 85, Part. 63, Sub. 14, Cat. C/6, Classe 1, Cons. m<sup>2</sup> 13, Sup. m<sup>2</sup> 13, Rendita € 32,90; frazione MULINUCCIO, piano S2



Gli immobili risultano intestati a:

[\*\*\*] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

I beni così catastalmente individuati corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato rilevato dei luoghi e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

#### Confini

- Magazzino: proprietà [\*\*\*] salvo se altri.
- Garage: altro garage proprietà [\*\*\*] salvo se altri.

#### **12.2 Estremi del pignoramento**

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
44	85	63	20	C6 – stalle, scuderie, rimesse	FRAZ. MULINUCCIO
46	85	63	505	C2 – magazzini e locali deposito	FRAZ. MULINUCCIO
49	85	63	14	C6 – stalle, scuderie, rimesse	FRAZ. MULINUCCIO

#### **12.3 Estremi Atto di provenienza**

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.

#### **12.4 Descrizione dei beni**

##### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel territorio del Comune di Vicchio, in via Mulinuccio n.25 e trattasi di porzioni di complesso residenziale di tre piani fuori terra oltre a seminterrati, di recente realizzazione denominato anche "Villa Bensi". Al momento del sopralluogo la strada privata di accesso risulta impraticabile a causa di uno



smottamento del terreno (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 12*); sono previsti i lavori necessari per il ripristino della stessa.

Il fabbricato in oggetto ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti e partizioni interne in laterizio; le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane in legno di colore grigio; la copertura è a capanna. Nel complesso, l'edificio presenta esternamente caratteri di buona manutenzione e pulizia.

#### Caratteristiche delle unità immobiliari

Dall'area di manovra posta a sinistra dell'edificio principale si accede al piano seminterrato (*foto 2*) dove sulla destra troviamo prima il garage poi in adiacenza l'unità adibita a magazzino.

Il garage, di forma regolare con altezza di m 2,50, ha superficie di m<sup>2</sup> 14,00 (*foto 3 e 4*); la seconda unità è composta da un magazzino con altezza di m 2,50 e superficie di m<sup>2</sup> 22,00 (*foto 5 e 6*) e da due ulteriori vani, direttamente collegati con una porta antincendio di tipo REI, con altezza di m 2,40 e superficie totale pari a m<sup>2</sup> 18,80 (*foto 7, 8, e 9*). Si fa notare che il secondo vano di deposito, adibito a lavanderia e dotato di impianto elettrico e termo sanitario, risulta di pertinenza dell'unità immobiliare al Subalterno 25 a cui è direttamente collegato (*foto 10*).

Le due unità risultano in ordine, e come si evince dalla documentazione fotografica presentano caratteri di finitura di buona qualità e un buono stato di conservazione generale.

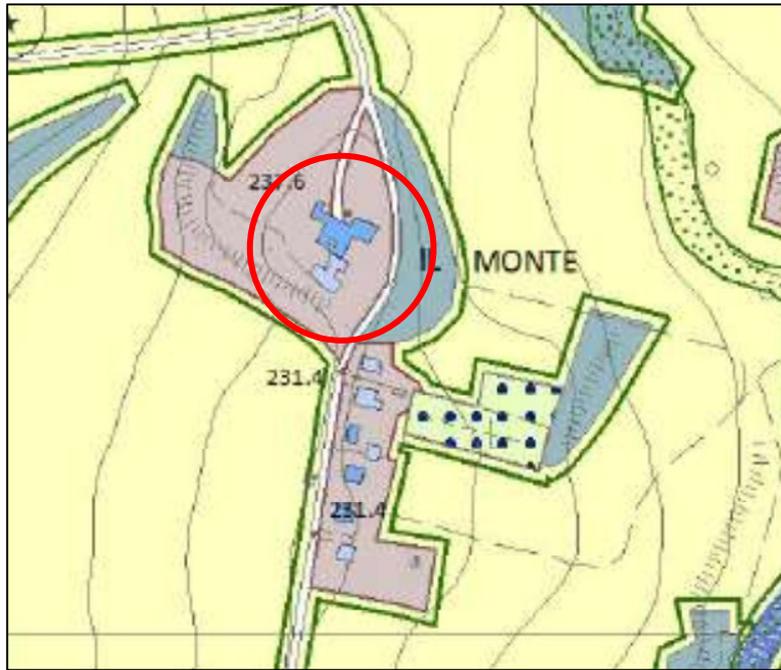
Il posto auto esterno è situato nel resede esterno al livello seminterrato secondo, nell'area adibita a parcheggio posta alla sinistra del fabbricato (*foto 11*).

#### Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia digitale del Nuovo Piano Operativo del Comune di Vicchio, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.31 del 8 Aprile 2019, risulta che l'immobile è così individuato:

- UTOE 1 del fondovalle e delle pendici collinari
- t4 - intervento di tipo 4 (art.27 N.T.A.)





### 12.5 Stato di possesso dell'immobile

Come constatato in occasione del sopralluogo i beni in oggetto risultano in uso alla sig.ra [\*\*\*], per *Scrittura Privata* stipulata il 16 febbraio 2021 con il sig. [\*\*\*], con durata a tempo indeterminato.

### 12.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Da informazioni gentilmente fornite dall'amministratrice di condominio [\*\*\*], alla data del 15/02/2022 la situazione contabile della società [\*\*\*] relativa alle unità comprese nei Lotti 12 e 13 ammonta ad un debito di € 472,37.

Ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

### 12.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 31/1/2014, Reg. Part. n. 6278; Pubblico Ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 7274/4703 del 23/12/2014; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli



immobili

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 12.2.

### 12.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni gentilmente fornite dall'amministratrice di condominio [\*\*\*], per il Condominio Villa Bensi, le uscite per la gestione ordinaria per l'esercizio 2021 ammontano a € 7.998,22,80; è prevista la straordinaria manutenzione della strada privata di accesso al complesso residenziale a carico del condominio.

### 12.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata successivamente al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata si sono rivelate le seguenti pratiche:

- P.E. 181/2004 Concessione Edilizia 2004/48 Piano di recupero IL MONTE del 16/11/2004
- D.I.A. Variante in corso d'opera alla C.E. 2004/48 del 24/10/2006
- D.I.A. Variante in corso d'opera alla C.E. 2004/48 del 20/07/2007
- Comunicazione Fine Lavori p. 14727 del 08/10/2007
- Certificazione di Abitabilità p. 14728 del 08/10/2008

Successivamente a tali atti non risulta che i beni in oggetto di stima abbiano subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione; pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare si può ritenere conforme alla normativa edilizia del Comune di Vicchio.

### 12.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Garage e magazzino posti al piano seminterrato di un più ampio fabbricato residenziale. Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):



	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Garage	16,60	45%	7,47
Magazzino	48,50	35%	16,97
Posto auto esterno	12,50	20%	2,5
		<b>Totale</b>	<b>26,94</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 26,94**.

#### Critério estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nel Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo medio di mercato
- L'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, relativa al primo semestre 2021, per la zona *B1 / Centrale / Capoluogo* ha restituito per abitazioni civili un valore pari a **1.050 / 1.550 €/m<sup>2</sup>**.



- L'interrogazione del portale del *Borsino Immobiliare* ha restituito per abitazioni civili un valore medio pari a **1.200 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.200 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,0)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,0**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.200,00 €/m<sup>2</sup> x 1,0 x m<sup>2</sup> 26,94 = € 32.328,00**

### 12.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato €	32.328,00
Riduzione del 20% €	6.465,60
Totale €	25.862,40
<b>Base d'asta €</b>	<b>25.000,00</b>



Arrotondato	
-------------	--

### 12.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere poco appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### 12.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 12

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di garage, magazzino e posto auto esterno parte di un più ampio fabbricato residenziale

**Base d'asta: € 25.000,00.**



## LOTTO 13

### 13.1 Identificazione dei beni

Trattasi di due locali di deposito e di un posto auto esterno posti nel Comune di Vicchio in località il Monte, via Mulinuccio n.25.



#### Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio i beni sono così censiti:

- Foglio 85, Part. 63, Sub. 504, Cat. C/2, Classe 1, Cons. m<sup>2</sup> 113, Sup. m<sup>2</sup> 127, Rendita € 332,65; frazione MULINUCCIO, piano S1
- Foglio 85, Part. 63, Sub. 7, Cat. C/2, Classe 4, Cons. m<sup>2</sup> 14, Sup. m<sup>2</sup> 16, Rendita € 67,24; frazione MULINUCCIO, piano S2

Gli immobili risultano intestati a:

[\*\*\*], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

I beni così catastalmente individuati corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento. I dati e le planimetrie catastali sono conformi con lo stato rilevato dei luoghi e consentono l'univoca identificazione degli stessi.



Sono inoltre oggetto del pignoramento i beni comuni non censibili (non stimati nella presente perizia):

- Foglio 85, Part. 63, Sub. 508, Cat. Area Urbana, Cons. m<sup>2</sup> 555; Frazione MULINUCCIO piano S1
- Foglio 85, Part. 63, Sub. 8, Cat. Area Urbana, Cons. m<sup>2</sup> 201; Frazione MULINUCCIO piano S1
- Foglio 85, Part. 63, Sub. 9, Cat. Area Urbana, Cons. m<sup>2</sup> 248; Frazione MULINUCCIO piano T

### Confini

- Locale di deposito: proprietà [\*\*\*] salvo se altri.

### 13.2 Estremi del pignoramento

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.6 del 13/05/2021, Reg. Gen. n. 20474, Reg. Part. n. 14449; Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI, Rep. 2332/2021 del 28/04/2021; a favore di [\*\*\*] contro [\*\*\*], per il Diritto di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in VICCHIO
- 

N.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	INDIRIZZO
45	85	63	504	C2 – magazzini e locali deposito	FRAZ. MULINUCCIO
47	85	63	508	F1 – area urbana	FRAZ. MULINUCCIO
48	85	63	8	F1 – area urbana	FRAZ. MULINUCCIO
50	85	63	7	C2 – magazzini e locali deposito	FRAZ. MULINUCCIO
51	85	63	9	F1 – area urbana	FRAZ. MULINUCCIO

### 13.3 Estremi Atto di provenienza

Il diritto di proprietà è pervenuto alla citata [\*\*\*], per ATTO DI SCISSIONE dalla società [\*\*\*], trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze il 15/07/2010 al n. 15819, Pubblico ufficiale Notaio [\*\*\*], Rep. 4538/2655 del 18/06/2010.

Copia dell'atto di provenienza viene allegato alla presente.



### 13.4 Descrizione dei beni

#### Caratteristiche del fabbricato

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel territorio del Comune di Vicchio, in via Mulinuccio n.25 e trattasi di porzioni di complesso residenziale di tre piani fuori terra oltre a seminterrati, di recente realizzazione denominato anche “Villa Bensi”. Al momento del sopralluogo la strada privata di accesso risulta impraticabile a causa di uno smottamento del terreno (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 13*); sono previsti i lavori necessari per il ripristino della stessa.

Il fabbricato in oggetto ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti e partizioni interne in laterizio; le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in colore ocra e le aperture ai piani sono dotate di tradizionali persiane in legno di colore grigio; la copertura è a capanna. Nel complesso, l’edificio presenta esternamente caratteri di buona manutenzione e pulizia.

#### Caratteristiche delle unità immobiliari

Dall’area di manovra posta a sinistra dell’edificio principale si accede al resede tergalé (*foto 2*) dove troviamo il primo deposito (Subalterno 504) con superficie di m<sup>2</sup> 112 (*foto 3*). Il volume interno è diviso in due vani distinti, ognuno dotato di ingresso indipendente.

Il vano sulla sinistra guardando frontalmente il deposito, con superficie di m<sup>2</sup> 33,00 e altezza di m 2,80 (*foto 4*), ha una tramezzatura in muratura che lo divide in due ambienti attualmente usati come magazzino (*foto 5 e 6*).

La seconda parte del deposito (*foto 7*), con superficie di m<sup>2</sup> 78,00 e altezza di m 2,40, è propriamente configurato come un appartamento ed è composto da un vano principale con angolo cottura (*foto 8 e 9*), bagno (*foto 10*) e una piccola camera (*foto 11 e 12*). Il pavimento è in monocottura di color cotto ed è presente un controsoffitto in cartongesso; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Il secondo deposito (Subalterno 7), situato in prossimità dei posti auto esterni, ha superficie pari a m 14,00 ed è destinato a locale tecnico autoclave a servizio del condominio (*foto 13 e 14*).

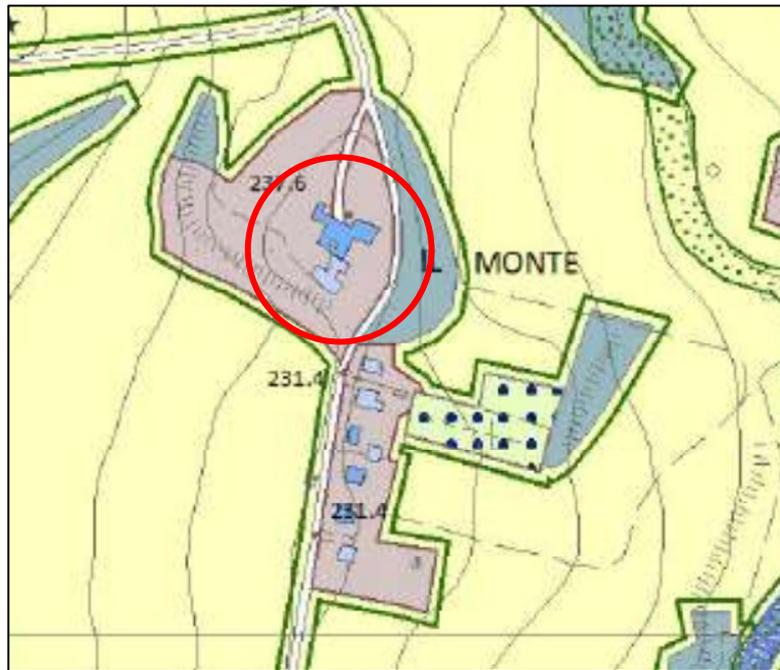
#### Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia digitale del Nuovo Piano Operativo del Comune di Vicchio, Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.31 del 8 Aprile 2019, risulta che l’immobile è così individuato:

- UTOE 1 del fondovalle e delle pendici collinari



- t4 – intervento di tipo 4 (art.27 N.T.A.)



### 13.5 Stato di possesso dell'immobile

Come constatato in occasione del sopralluogo il deposito (Subalterno 504) risulta in uso alla sig.ra [\*\*\*], per *Scrittura Privata* stipulata il 16 febbraio 2021 con il sig. [\*\*\*], con durata a tempo indeterminato; le altre unità rimangono a disposizione della società [\*\*\*].

### 13.6 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Da informazioni gentilmente fornite dall'amministratrice di condominio [\*\*\*], alla data del 15/02/2022 la situazione contabile della società [\*\*\*] relativa alle unità comprese nei Lotti 12 e 13 ammonta ad un debito di € 472,37.

Ad oggi non si rilevano sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vicchio per omesse denunce relative ad attività edilizia relative ai beni.

### 13.7 Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* già presente in atti e accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sull'unità immobiliare in oggetto le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscrizione Ufficio Provinciale di Firenze del 31/1/2014, Reg.



Part. n. 6278; Pubblico Ufficiale Notaio SILVIA BERRETTI, Rep. 7274/4703 del 23/12/2014; a favore di [\*\*\*], contro [\*\*\*], per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio di Firenze del 06/10/2020, Reg. Part. n. 24030, Reg. Gen. n. 34971, sopra citato al punto 13.2.

### 13.8 Spese fisse di gestione

Da informazioni gentilmente fornite dall'amministratrice di condominio [\*\*\*], per il Condominio Villa Bensi, le uscite per la gestione ordinaria per l'esercizio 2021 ammontano a € 7.998,22,80; è prevista la straordinaria manutenzione della strada privata di accesso al complesso residenziale a carico del condominio.

### 13.9 Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata successivamente al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio - Ufficio Edilizia Privata si sono rivelate le seguenti pratiche:

- P.E. 181/2004 Concessione Edilizia 2004/48 Piano di recupero IL MONTE del 16/11/2004
- D.I.A. Variante in corso d'opera alla C.E. 2004/48 del 24/10/2006
- D.I.A. Variante in corso d'opera alla C.E. 2004/48 del 20/07/2007
- Comunicazione Fine Lavori p. 14727 del 08/10/2007
- Certificazione di Abitabilità p. 14728 del 08/10/2008

Il locale di deposito identificato al Subalterno 504 ha subito modifiche interne realizzate senza titolo edilizio. Pertanto, al fine di considerare l'immobile legittimo secondo i vigenti strumenti urbanistici e la Variante in corso d'opera alla C.E. 48/2004 del 20/07/2007 si renderebbe necessario il ripristino allo stato originale licenziato.

Tale intervento è stimabile con un importo di € 9.000,00 tra opere edili, prestazioni professionali e sanzioni amministrative.



### 13.10 Valore di mercato

#### Consistenza degli immobili

Due locali di deposito e di un posto auto esterno parte di un più ampio complesso residenziale.

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Incidenza	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Locale deposito	130,00	20%	26,00
Locale deposito	19,00	20%	3,80
<b>Totale</b>			<b>29,80</b>

La superficie commerciale totale è valutabile in **m<sup>2</sup> 29,80**.

#### Criterio estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il *metodo di stima sintetico comparativo*, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della banca dati del sito *Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

#### Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

- Dalle ricerche svolte nel Comune di Vicchio non sono emersi annunci per oggetti di metratura e categoria catastale simile da cui possa essere desunto un prezzo



medio di mercato

- L'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativa al primo semestre 2021, per la zona B1 / Centrale / Capoluogo ha restituito per abitazioni civili un valore pari a **1.050 / 1.550 €/m<sup>2</sup>**.
- L'interrogazione del portale del Borsino Immobiliare ha restituito per abitazioni civili un valore medio pari a **1.200 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.200 €/m<sup>2</sup>**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,0)
- Coefficiente stato di manutenzione (0,5)
- Coefficiente di piano (1,0)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **0,5**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

**Valore di mercato = 1.200,00 €/m<sup>2</sup> x 0,5 x m<sup>2</sup> 29,80 = € 17.880,00**

### 13.11 Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:



Valore di mercato calcolato €	17.880,00
Riduzione del 20% €	3.576,00
Totale €	14.304,00
<b>Base d'asta €</b> Arrotondato	<b>14.000,00</b>

### 13.12 Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda l'intero bene con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere poco appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

### 13.13 Riepilogo e base d'asta Lotto 13

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di due locali di deposito e di un posto auto esterno parte di un più ampio complesso residenziale.

**Base d'asta: € 14.000,00.**



## Conclusione

LOTTO	STATO	BASE D'ASTA €
LOTTO 1	OCCUPATO	232.000
LOTTO 2	OCCUPATO	43.000
LOTTO 3	OCCUPATO	150.000
LOTTO 4	OCCUPATO	43.000
LOTTO 5	OCCUPATO	26.000
LOTTO 6	OCCUPATO	81.000
LOTTO 7	OCCUPATO	120.000
LOTTO 8	OCCUPATO	64.000
LOTTO 9	OCCUPATO	303.000
LOTTO 10	LIBERO	190.000
LOTTO 11	LIBERO - OCCUPATO	310.000
LOTTO 12	OCCUPATO	25.000
LOTTO 13	OCCUPATO	14.000
TOTALE		1.601.000

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatomi, la sottoscritta deposita la presente relazione all'Ufficio preposto unitamente alle schede allegate, e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento in merito.

Firenze, 22 febbraio 2022

Il Tecnico incaricato  
Dott. Arch. Ippolita Zetti

