

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
Terza sezione civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Ruolo Gen. Esecuzione N. **530/2019**  
**G.E. Dott. Laura D'Amelio**  
precedente: **xxxxxxx**  
**CONTRO**  
**xxxxxxx**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA**

Su richiesta del Delegato alla vendita xxxxxxxx, volendosi suddividere il Lotto n.1 in tre parti si è proceduto alla individuazione dei componenti l'originario Lotto che possano essere valutati singolarmente e cioè :

- a)- Parte produttiva;
- b)- Appartamento;
- C)- Area a parcheggio con tettoia.

Il sottoscritto Geom. Iacopo Balestri, procede alla revisione della perizia originaria in tal senso e pertanto rassegna la seguente perizia ad integrazione.

Fermo restando le descrizioni relative a

- **Descrizione dei Beni oggetto di pignoramento**
- **Identificazione catastale**
- **Conformità urbanistiche**
- **Estremi dell'atto di provenienza**

**Confermando la descrizione del LOTTO N. 1**

Trattasi di complesso immobiliare composto da una porzione industriale, una a civile abitazione ed una a parcheggio, posto in Certaldo via xxxxxx nc. Xxx , più precisamente:

- A. Al piano terreno unità industriale composto da sei corpi di fabbrica contigui ed adiacenti fra loro a formare un unico fabbricato, oltre tre uffici, ripostigli, servizi igienico-sanitari ed accessori; nonché resede circostante sul quale insistono due box in lamiera ad uso deposito e cinque piccole tettoie.
- B. Al piano primo, del solito fabbricato e con accesso dal resede di cui al punto precedente, appartamento composto da quattro vani compresa cucina, oltre accessori (un bagno, ingresso, corridoio di disimpegno un ripostiglio).
- C. area a parcheggio prospiciente il fabbricato e da esso divisa dalla via Antonio Meucci, con annessa piccola tettoia a sbalzo di circa mq. 25.

Lo stato del complesso immobiliare è in scarso stato di manutenzione, mentre l'appartamento è in normale stato di manutenzione ivi comprese le impiantistiche.

Nel regolamento urbanistico, l'immobile in oggetto è così classificato:

- Unità Produttiva ed abitazione - in zona identificata come "D 0 attività produttiva in zona di tutela storica o ambientale e in presenza di attività produttive dismesse", Art 40 e 41 NTA
- Area a parcheggio – In prevalenza area R15 "Aree di Riqualficazione degli Assetti Insediativi e/o Ambientali" ed in parte in area VV "Verde Vincolato di tutela e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani" ; come meglio si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

- Lo stato generale esterno del complesso è in scarso stato di manutenzione.
- L'immobile è privo di ascensore.
- Il complesso, al momento dell'accesso, risulta libero.
- Area di sedime del complesso = mq. 1.990,00;
- Area a parcheggio, compresa tettoia = mq. 198,00;
- Area piazzali a servizio dell'immobile in parte con tettoie = mq. 996;
- Superficie utile della parte produttiva compreso uffici (Su) = mq. 815,00;
- Superficie lorda parte produttiva (SL) = mq. 994,00;
- Superficie utile appartamento (Su) = mq. 115,00;
- Superficie lorda appartamento (SL) = mq. 139,00;

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

#### **Superficie commerciale:**

- A. Superficie Produttivo: mq. 994,00 + più incidenza aree scoperte (piazzali) mq.  $996 \times 0,20 =$  somma superficie commerciale del produttivo mq. 1.193,00;
- B. Appartamento: mq. 139,00 x 1,00 = mq. 139,00 superficie commerciale appartamento;
- C. Superficie a parcheggio con tettoia; mq.  $198 \times 0,20 =$  mq. 40 superficie commerciale parcheggio

#### **Valutazione dell'immobile**

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

#### **LOTTO N. 1**

Immobili di caratteristiche simili a questa unità immobiliare, vengono trattati nella zona tra i 180,00 ed i 600,00 euro al mq; questi dati sono stati tratti consultando le seguenti agenzie immobiliari e portali: Immobiliare.it, casa.it, idealista.it,

Dalla consultazione della banca dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2020 semestre 2, risulta un valore medio 525,00 euro al mq.; detti valori sono riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale;

#### **LOTTO N. 1/A Produttivo**

Tenendo conto che :

- La superficie commerciale è pari a mq. 1.193,00;
- Lo stato di manutenzione è scadente;
- Lo stato di possesso è da considerarsi libero;
- Che il valore medio al mq. preso in considerazione in base all'analisi di cui sopra è di euro 300,00 €/mq.

#### **Valore di mercato per l'intero :**

mq.  $1.193,00 \times 300,00 \text{ €/mq} = 357.900,00 \text{ €}$

**Valore di mercato per la quota pignorata :**

La quota pignorata è pari all'intero :

**€ 357.900,00 (trecentocinquantasettemilanovecento/00).**

**LOTTO N. 1/B Appartamento**

Tenendo conto che :

- La superficie commerciale è pari a mq. 139;
- Lo stato di manutenzione è scadente;
- Lo stato di possesso è da considerarsi libero;
- Che il valore medio al mq. preso in considerazione in base all'analisi di cui sopra è di euro 300,00 €/mq.

**Valore di mercato per l'intero :**

mq. 139,00 x 300,00 €/mq = 41.700,00 €

**Valore di mercato per la quota pignorata :**

La quota pignorata è pari all'intero :

**€ 41.700,00 (quarantunomilasettecento/00).**

**LOTTO N. 1/C Parcheggio**

Tenendo conto che :

- La superficie commerciale è pari a mq. 40,00;
- Lo stato di manutenzione è scadente;
- Lo stato di possesso è da considerarsi libero;
- Che le spese per aggiornamento catastale area a parcheggio è di euro 1.500,00
- Che il valore medio al mq. preso in considerazione in base all'analisi di cui sopra è di euro 300,00 €/mq.

**Valore di mercato per l'intero :**

mq. 40,00 x 300,00 €/mq = 12.000,00 €

**Valore di mercato per la quota pignorata :**

La quota pignorata è pari all'intero :

**€ 12.000,00 (dodicimila/00).**

**Prezzo a 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.

**Prezzo a base d'asta**

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, lo stato di occupazione, le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica si determina che il presumibile valore di base d'asta possa ammontare a:

**LOTTO N. 1/A Produttivo**

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , **il valore a base d'asta** è pari a 357.900,00 – 10% = €. 322.110,00  
**che si arrotonda per difetto ad euro € 322.000,00 (trecentoventiduemila/00).**

Il bene è di proprietà di persona giuridica ma non soggetto a IVA.

Lo stato dell'immobile è da considerarsi libero.

**pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- **Valore di mercato:**
- **€ 357.900,00 (trecentocinquantasettemilanovecento/00)**
- **Valore di quota pignorata:**
- **€ 357.900,00 (trecentocinquantasettemilanovecento/00)**
- **Valore di base d'asta :**
- **€. 322.000,00 (trecentoventiduemila/00)**

**LOTTO N. 1/B Appartamento**

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , **il valore a base d'asta** è pari a 41.700,00 – 10% = €. 37.530,00  
**che si arrotonda per difetto ad euro € 37.000,00 (trentasettemila/00).**

Il bene è di proprietà di persona giuridica ma non soggetto a IVA.

Lo stato dell'immobile è da considerarsi libero.

**pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- **Valore di mercato:**
- **€ 41.700,00 (quarantunomilasettecento/00)**
- **Valore di quota pignorata:**
- **€ 41.700,00 (quarantunomilasettecento/00)**
- **Valore di base d'asta :**
- **€. 37.000,00 (trentasettemila/00)**

**LOTTO N. 1/C Parcheggio**

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , **il valore a base d'asta** è pari a 12.000,00 – 10% = €. 10.800,00  
**che si arrotonda per difetto ad euro € 11.000,00 (undicimila/00).**

Il bene è di proprietà di persona giuridica ma non soggetto a IVA.

Lo stato dell'immobile è da considerarsi libero.

**pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- **Valore di mercato:**
- **€ 12.000,00 (dodicimila/00)**
- **Valore di quota pignorata:**
- **€ 12.000,00 (dodicimila/00)**
- **Valore di base d'asta :**
- **€. 11.000,00 (undicimila/00)**

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 30/08/2021

Il C.T.U.  
(Geom. Iacopo Balestri)