

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile - Ufficio esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Giovanna Mazza

proc. n. 327/2023 R.G.

promosso da BANCA CAMBIANO 1884 S.P.A.

contro MONTUCCHIELLI ENRICO E FIGLI S.R.L.

RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Firenze, 01 settembre 2024



PREMESSA

La sottoscritta arch. Elena Mastrangelo con studio professionale in Firenze, piazza Massimo d'Azeglio 29, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Firenze con il n. 6522, in data 04/03/2024, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 327/2024 dott.ssa Giovanna Mazza, veniva nominata esperta per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c; in data 11/03/2024 inoltrava per via telematica l'accettazione dell'incarico ricevuto e il giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

*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 erronei 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'intestatario 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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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 dichiarare 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 obbligazioni 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;**

13. **in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9.(10) 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;*

*14. (9. 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;*

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

A tal fine, dopo aver provveduto:

- a esaminare i documenti catastali e ipotecari agli atti;
 - a effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto sia al debitore sia al creditore precedente;
 - ad avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il foglio notizie per la parte eseguita;
 - ad accertare la situazione urbanistica presso gli Uffici Edilizia dei Comuni di Vinci e di Empoli;
 - ad accertare la situazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze;
 - a reperire gli atti di provenienza presso l'archivio notarile;
 - ad effettuare il sopralluogo per rilevare le dimensioni e le caratteristiche degli immobili pignorati e farne riprese fotografiche;
 - a valutare tutti gli aspetti positivi e negativi che influiscono sul valore dei beni pignorati;
 - a individuare il più probabile valore di mercato e il relativo importo a base d'asta;
- la sottoscritta ha proceduto a rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo G.E., come di seguito riportato.



Quesito n.1: identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento

R. –

La sottoscritta CTU ritiene che, per l'ubicazione, la natura e le caratteristiche dei beni pignorati, possano configurarsi n.4 lotti distinti secondo la seguente suddivisione:

Lotto 1: immobile ad uso abitativo in Vinci

Lotto 2: immobile ex fienile ad uso magazzino in Vinci

Lotto 3: posto auto scoperto in Empoli

Lotto 4: posto auto scoperto in Empoli

Segue la risposta al quesito n.1

Lotto 1

Immobile ad uso abitativo sito in Comune di Vinci (FI), via Piagge 14, piano terra, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
12	426	1	A/3	3	11,5 vani	241 mq	euro 950,28

Identificazione precedente: Catasto Terreni, foglio 12, part. 179 (fabbricato rurale).

Confini da nord in senso orario: part. 124, part. 426 sub.2, part. 176, part. 339, part. 123 sub. 2, salvo se altri.

Il bene suddetto risulta regolarmente intestato all'esecutata società "Montucchielli Enrico & figli S.r.l."

L'immobile è rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 12/09/2017 (cfr. documenti allegati), corrispondente allo stato di fatto.

I dati suddetti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

I dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

In tali identificativi catastali non sono incluse porzioni aliene, comuni o non pignorate; non esistono immobili o locali contigui fusi con quelli pignorati.

E' compresa la comproprietà indivisa dell'area scoperta esterna BCNC, foglio 12, part. 426, sub. 3, bene a comune col lotto 2 (foglio 12, part. 426, sub. 2)

* * *

Lotto 2

Immobile ex fienile ad uso magazzino sito in Comune di Vinci (FI), via Piagge SNC, piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
12	426	2	C/2	4	98 mq	122 mq	euro 389,72

Identificazione precedente: Catasto Terreni, foglio 12, part. 179 (fabbricato rurale).



Confini da nord in senso orario: part. 124, part. 176, part. 339, part. 426 sub.1, salvo se altri.

Il bene suddetto risulta regolarmente intestato all'esecutata società "Montucchielli Enrico & figli S.r.l."

L'immobile è rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 12/09/2017 (cfr. documenti allegati), corrispondente allo stato di fatto.

I dati suddetti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

I dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

In tali identificativi catastali non sono incluse porzioni aliene, comuni o non pignorate; non esistono immobili o locali contigui fusi con quelli pignorati.

E' compresa la comproprietà indivisa dell'area scoperta esterna BCNC foglio 12, part. 426, sub. 3, bene a comune col lotto 1 (foglio 12, part. 426, sub. 1)

* * *

Lotto 3

Posto auto scoperto in Comune di Empoli, via Pio La Torre – piano terra, censito al Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
13	2982	6	C/6	1	15 mq	15 mq	euro 30,99

Confini da sud in senso orario: sub.502, sub.7, part. 2981 sub. 7 (lotto 4), sub. 5 (BCNC resede a comune), salvo se altri.

Il bene suddetto risulta regolarmente intestato all'esecutata società "Montucchielli Enrico & figli S.r.l."

L'immobile è rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 13/03/1992 (cfr. documenti allegati), corrispondente allo stato di fatto.

I dati suddetti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

I dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

In tali identificativi catastali non sono incluse porzioni aliene, comuni o non pignorate; non esistono immobili o locali contigui fusi con quelli pignorati.

* * *

Lotto 4

Posto auto scoperto in Comune di Empoli, via Pio La Torre 11 – piano terra, censito al Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
13	2981	7	C/6	1	15 mq	15 mq	euro 30,99

Confini da sud in senso orario: sub.6, sub. 5 (BCNC resede a comune), part. 2982 sub.6 (lotto 3), salvo se altri.

Il bene suddetto risulta regolarmente intestato all'esecutata società "Montucchielli Enrico & figli S.r.l."

L'immobile è rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 13/03/1992 (cfr. documenti allegati), corrispondente allo stato di fatto.



I dati suddetti non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, in cui viene erroneamente indicato "particella 2982, sub 7", anziché particella 2981, sub 7.

I dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

In tali identificativi catastali non sono incluse porzioni aliene, comuni o non pignorate; non esistono immobili o locali contigui fusi con quelli pignorati.

Quesito n.2: riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso o altro diritto reale

R. –

Lotto 1 e Lotto 2 (immobili in Vinci)

Atto di pignoramento immobiliare n. 10338 del 10/11/2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 01/12/2023, Registro Particolare 17017, Registro Generale 23277; promosso da Banca Cambiano 1884 S.p.A. contro "Montucchielli Enrico e figli S.r.l." per il suo diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

* * *

Lotto 3 e Lotto 4 (posti auto scoperti in Empoli)

Atto di pignoramento immobiliare n. 10338 del 10/11/2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 01/12/2023, Registro Particolare 34964, Registro Generale 47078; promosso da Banca Cambiano 1884 S.p.A. contro "Montucchielli Enrico e figli S.r.l." per il suo diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Quesito n.3: indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza

R. –

Lotto 1 e Lotto 2 (immobili in Vinci)

Atto pubblico di compravendita a rogito della dott.ssa Pansa Longobardo Valeria Notaio in Empoli, rep. n. 91607, racc. n. 5753, in data 03/01/2005, trascritto a Pisa in data 20/01/2005, Registro Generale 1321, Registro Particolare 677; favore: "Montucchielli Enrico e figli S.r.l." contro Crescioli Maurizio (**cf. documenti allegati**).

* * *

Lotto 3 e Lotto 4 (posti auto scoperti in Empoli)

Atto pubblico di compravendita a rogito della dott.ssa Orlando Marianna Notaio in Vinci, rep. n. 61532, racc. n. 6401, in data 27/11/1989, trascritto a Firenze in data 02/12/1989, Registro Generale 35110, Registro Particolare 21054; favore: "Montucchielli Enrico e figli S.r.l." contro Immobiliare Edilnova S.r.l. (**cf. documenti allegati**).

Quesito n.4: fornire una sommaria descrizione del bene, della zona in cui si trova, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

R. –

Lotto 1 (immobile ad uso abitativo in Vinci)



L'immobile è ubicato a Vinci, comune posto ad una quarantina di chilometri dalla città di Firenze, in direzione ovest; è raggiungibile percorrendo la SCG Fi-Pi-Li uscendo allo svincolo di Empoli, da cui dista circa 10 km.

Il comune di Vinci si estende a nord sulle pendici del Montalbano, un'area collinare compresa tra le province di Firenze, Pistoia e Prato. Resa celebre dai disegni e dagli schizzi di Leonardo da Vinci, racchiude eccellenze sia di carattere paesaggistico - ambientale, che storico-artistico: borghi medievali, castelli, pievi, parchi naturalistici, siti archeologici, ville ed un paesaggio di rara bellezza. Qui il paesaggio dominante è quello collinare con viti coltivate spesso in terrazzamenti, olivi diffusi nelle zone più alte e boschi di castagni sulle sommità.

In località Serravalle, alla base del colle che verso est si innalza adiacente al centro storico di Vinci, distante meno di 1 km, si trova il fabbricato colonico di cui il bene in oggetto fa parte; si raggiunge percorrendo per un breve tratto la via Piagge per poi deviare sull'omonimo tratto di strada sterrata senza sfondo.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto; ha struttura portante in muratura in pietra mista a mattoni faccia a vista, copertura a quattro falde con orditura lignea e rivestimento in tegole e coppi. E' attualmente composto da più unità immobiliari di diversa proprietà, ognuna con accesso indipendente dal resede di pertinenza esclusiva antistante, direttamente accessibile dalla strada.

La porzione oggetto di stima è la terza ed ultima rispetto all'accesso carrabile dalla via principale; condivide, col fabbricato adiacente a uso fienile (lotto 2), un'area di pertinenza antistante, lasciata a verde; la folta vegetazione in stato di abbandono non ha permesso un'adeguata ispezione a vista per evidenziarne particolari caratteristiche. Dalla suddetta area, che ha come unica delimitazione una siepe di separazione dall'unità immobiliare confinante, si accede all'interno dell'edificio, tramite un portoncino in legno; al piano terra si trovano, oltre al disimpegno, la cucina di circa mq. 28 (comunicante con l'esterno), tre vani adibiti a deposito rispettivamente di circa mq. 10, mq.15 e mq. 21, ognuno con un accesso diretto all'esterno, oltre ad un piccolo wc di circa mq. 1,30 dotato di lavabo e water (le stanze al piano terreno si presentano difficilmente accessibili per la presenza di materiale accatastato).

La scala interna conduce al piano primo dove si trovano, oltre a un locale servizio igienico e a un piccolo ripostiglio dove è presente un boiler elettrico, un vano di circa mq. 22 con altezza m. 3,00, un vano di circa mq. 23 con altezza m. 2,95, un vano di circa mq.16,70 con altezza m. 2,45 e un ulteriore vano di circa mq. 15,60 con altezza m. 2,45; da quest'ultimo tramite un piccolo disimpegno si accede ad un'ulteriore rampa che conduce al piano sottotetto adibito a soffitta. Il vano sottotetto presenta segni di criticità strutturali, anche se non indagate; pertanto si è ritenuto opportuno non accedervi direttamente.

I serramenti esterni sono in legno con scuri interni e persiane esterne, tranne il portoncino in alluminio che conduce all'esterno dal vano cucina. L'impianto elettrico è parzialmente del tipo sottotraccia con comandi muro, in alcuni locali sono visibili fili esterni penzolanti o non adeguatamente fissati alle pareti; non sono presenti radiatori per l'impianto di riscaldamento, è visibile soltanto una cosiddetta "cucina economica a legna" per cucinare e riscaldare; la produzione di acqua calda sanitaria era affidata ad un boiler elettrico presente nel ripostiglio al primo piano attiguo a bagno.

Il tutto si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in quanto non abitato da tempo e in stato di abbandono.



Le finiture sono datate e di basso livello qualitativo. Nelle stanze al piano primo sono visibili macchie e rigonfiamenti dovute alle ripetute infiltrazioni d'acqua con distacco di tinteggiatura ed intonaco e zone di muffe sulle pareti; i difetti risultano in espansione a causa dello stato di abbandono.

Sulla facciata esterna principale (lato sud) il fabbricato presenta alcune alterazioni con parziali tamponamenti nelle aperture tradizionali con cornice in laterizio; ad una prima analisi visiva non appaiono particolari parti ammalorate o deteriorate; la facciata esterna sul retro (lato nord) è completamente rivestita di vegetazione e ha ponteggi lungo tutto il lato, presumibilmente in previsione di lavori di manutenzione alla copertura ancora non eseguiti; non è pertanto visibile.

Per quanto riguarda la copertura, essa all'interno presenta puntellamenti su alcune travi principali; pertanto è verosimile l'esistenza di alcune criticità strutturali come già sopra specificato (cfr. **documentazione fotografica**). Va infine considerato che l'ispezione è risultata difficoltosa sia per l'accatastamento di materiali di vario genere in alcuni locali sia per l'instabilità strutturale di alcune parti della copertura che non hanno reso direttamente e liberamente accessibili tutti gli spazi.

Da un punto di vista urbanistico l'immobile è inserito in Zona E, ambito "V2.1 – Aree collinari e terrazzate" e la categoria di intervento ammessa è quella identificata con la sigla "cs - conservazione" che identifica i beni di valore storico testimoniale considerati invariantsi strutturali; ricadendo in una fascia di rispetto dei corsi d'acqua, vige il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142, c.1, lett.c.

Nel piano strutturale l'intero edificio è catalogato come edificio rurale (n. rif. Scheda 274044_122 - destinazione d'impianto: agricola, utilizzazione: residenza rurale).

* * *

Lotto 2 (immobile ex fienile ad uso magazzino in Vinci)

L'immobile è ubicato a Vinci, comune posto a una quarantina di chilometri dalla città di Firenze, in direzione ovest; è raggiungibile percorrendo la SCG Fi-Pi-Li uscendo allo svincolo di Empoli, da cui dista circa 10 km.

Il comune di Vinci si estende a nord sulle pendici del Montalbano, un'area collinare compresa tra le province di Firenze, Pistoia e Prato. Resa celebre dai disegni e dagli schizzi di Leonardo da Vinci, racchiude eccellenze sia di carattere paesaggistico - ambientale, che storico-artistico: borghi medievali, castelli, pievi, parchi naturalistici, siti archeologici, ville ed un paesaggio di rara bellezza. Qui il paesaggio dominante è quello collinare con viti coltivate spesso in terrazzamenti, olivi diffusi nelle zone più alte ed boschi di castagni sulle sommità.

Alla base del colle che si innalza verso est, adiacente al centro storico di Vinci, distante meno di 1 km, in località Serravalle, si trova il fabbricato rurale in oggetto; si raggiunge percorrendo per un breve tratto la via Piagge per poi deviare sull'omonimo tratto di strada sterrata senza sfondo.

L'edificio, libero su tutti i lati, ha accesso dall'area scoperta di pertinenza a comune con l'edificio del lotto 1; si articola in un corpo principale con pianta pressoché quadrata e due piani fuori terra e un fabbricato in aderenza verso nord, di minor volume, ad un solo piano, entrambi con struttura portante in muratura di pietra mista a mattoni faccia a vista. Il volume principale, un tempo utilizzato come fienile, presenta al piano primo un unico spazio di circa mq. 34,70 con altezza variabile (h. max circa m.3,00 e h. min. circa m. 2,15) caratterizzato dalle tipiche bucaure traforate in mattoni a scacchiera semplice che, permettendo l'aerazione, garantivano una migliore



essiccazione e conservazione del fieno. La scala esterna per l'accesso al piano superiore appare non coeva all'impianto originario. Al piano terra sono presenti due locali separati di circa mq. 20,50 e mq. 12,30 (con altezza di circa m. 2,45) aerati solo sulla parete ad ovest con due strette bucaure con inferriata e una porta di accesso centrale. Ha copertura a doppia falda con orditura lignea e rivestimento in tegole e coppi.

Il fabbricato secondario presenta una struttura originaria aperta porticata ad arcate di circa mq. 23 ove si riscontrano alcune modifiche ai prospetti originari con parziali tamponamenti alle bucaure. E' presente una zona soppalcata con altezza sottostante di circa 1,80 metri. Ha copertura ad una sola falda inclinata con orditura lignea e rivestimento in tegole e coppi.

In entrambi i fabbricati non sono presenti finiture interne di alcun tipo, dato l'uso che ne veniva fatto (cfr. **documentazione fotografica**).

Anche per questo lotto va sottolineato che l'ispezione degli edifici è risultata difficoltosa sia per l'accatastamento di materiali di vario genere in alcuni locali sia per l'instabilità strutturale della copertura del fienile, attualmente puntellata, che non hanno reso direttamente e liberamente accessibili tutti gli spazi.

Da un punto di vista urbanistico l'immobile è inserito in Zona E, ambito "V2.1 – Aree collinari e terrazzate" e la categoria di intervento ammessa è quella identificata con la sigla "cs - conservazione" che identifica i beni di valore storico testimoniale considerati invariantsi strutturali; ricadendo in una fascia di rispetto dei corsi d'acqua, vige il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142, c.1, lett.c.

Nel piano strutturale l'edificio è catalogato come edificio rurale (n. rif. Scheda 274044_043 - destinazione d'impianto: fienile, destinazione attuale: immutata).

* * *

Lotto 3 (posto auto scoperto in Empoli)

L'area in cui sorge l'immobile di riferimento va individuata nella zona di espansione della città di Empoli che prende il via intorno agli anni '70 sull'asse est- ovest verso ovest, rispetto al nucleo più antico della città, da cui dista circa 1,5 km. Più in dettaglio fa parte dell' ampio piano di lottizzazione posto tra la Strada Statale 67 via Livornese e la via Lucchese, approvato dal Comune nel 1981.

Si tratta di un fabbricato ultimato nei primi anni '90, che presenta appartamenti residenziali ai piani primo e secondo, locali commerciali al piano rialzato e box auto al piano seminterrato; questi ultimi si affacciano su un resede a comune sul retro, raggiungibile da una comoda rampa carrabile che lo collega con la pubblica via Pio La Torre.

E' una costruzione composta da due corpi di fabbrica simili tra loro, separati da un giunto sismico, con struttura portante verticale e orizzontale in c.a., solai in latero-cemento, copertura realizzata in parte con solaio in laterocemento e in parte con tavelloni appoggiati su muri in mattoni sodi e sovrastante soletta in cls (come riportato nella relazione allegata al progetto).

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato nell'area sul retro dell'edificio suddetto, adiacente al muro di confine; è il secondo che si incontra dopo aver percorso la rampa di accesso.

Va specificato che sul resede a comune nel retro dell'edificio suddetto sono stati previsti due soli posti auto scoperti, come riportato dalla planimetria catastale in atti, pur non essendo entrambi individuati da alcun tipo di



segnaletica; la restante parte è destinata alle manovre e all'accesso ai box auto che vi si affacciano direttamente (8 in totale).

L'area del posto auto risulta pavimentata con battuto cementizio e appare in buone condizioni di manutenzione (cfr. **documentazione fotografica**).

Da un punto di vista urbanistico l'immobile è inserito in Zona B2, "Ambito urbano a prevalente destinazione residenziale - ambito suscettibile di completamento"; fa parte di un'area a rischio archeologico (livello di attenzione) dove cioè sono ritenuti presenti materiali e / o strutture di interesse archeologico; è inoltre parte delle aree non idonee all'installazione di impianti di energia rinnovabile (aree D.O.P. e aree I.G.P.)

* * *

Lotto 4 (posto auto scoperto in Empoli)

L'area in cui sorge l'immobile di riferimento va individuata nella zona di espansione della città di Empoli che prende il via intorno agli anni '70 sull'asse est- ovest verso ovest, rispetto al nucleo più antico della città, da cui dista circa 1,5 km. Più in dettaglio fa parte dell' ampio piano di lottizzazione posto tra la Strada Statale 67 e la via Lucchese, approvato dal Comune nel 1981.

Si tratta di un fabbricato ultimato nei primi anni '90, che presenta appartamenti residenziali ai piani primo e secondo, locali commerciali al piano rialzato e box auto al piano seminterrato; questi ultimi si affacciano su un resede a comune sul retro, raggiungibile da una comoda rampa carrabile che lo collega con la pubblica via Pio La Torre.

E' una costruzione composta da due corpi di fabbrica simili tra loro, separati da un giunto sismico, con struttura portante verticale e orizzontale in c.a., solai in latero-cemento, copertura realizzata in parte con solaio in laterocemento e in parte con tavelloni appoggiati su muri in mattoni sodi e sovrastante soletta in cls (come riportato nella relazione allegata al progetto).

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato nell'area sul retro dell'edificio suddetto, adiacente al muro di confine, è il primo che si incontra dopo aver percorso la rampa di accesso.

Va specificato che sul resede comune nel retro dell'edificio suddetto sono stati previsti due soli posti auto scoperti, come riportato dalla planimetria catastale in atti, pur non essendo entrambi individuati da alcun tipo di segnaletica; la restante parte è destinata alle manovre e all'accesso ai box auto che vi si affacciano direttamente (8 in totale).

L'area del posto auto risulta pavimentata con battuto cementizio e appare in buone condizioni di manutenzione (cfr. **documentazione fotografica**).

Da un punto di vista urbanistico l'immobile è inserito in Zona B2, "Ambito urbano a prevalente destinazione residenziale - ambito suscettibile di completamento"; fa parte di un'area a rischio archeologico (livello di attenzione) dove cioè sono ritenuti presenti materiali e / o strutture di interesse archeologico; è inoltre parte delle aree non idonee all'installazione di impianti di energia rinnovabile (aree D.O.P. e aree I.G.P.)

Quesito n.5: riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi

R. –



Lotto 1 (immobile ad uso abitativo in Vinci)

L'immobile è attualmente libero.

* * *

Lotto 2 (immobile ex fienile ad uso magazzino in Vinci)

L'immobile è attualmente libero.

* * *

Lotto 3 (posto auto scoperto in Empoli)

L'immobile è attualmente libero.

* * *

Lotto 4 (posto auto scoperto in Empoli)

L'immobile è attualmente libero.

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

R. –

Lotto 1 (immobile ad uso abitativo in Vinci)

Non risulta costituito il condominio. Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

* * *

Lotto 2 (immobile ex fienile ad uso magazzino in Vinci)

Non risulta costituito il condominio. Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

* * *

Lotto 3 (posto auto scoperto in Empoli)

Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

* * *

Lotto 4 (posto auto scoperto in Empoli)

Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

Quesito n.7: verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita

R. -

Lotto 1 e Lotto 2 (immobili in Vinci)

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a:

iscrizioni contro:



- ipoteca volontaria a rogito del dott. Longobardo Roberto Notaio in Empoli in data 14/12/2017 rep. n. 4036/1983 per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale, iscritta a Pisa in data 18/12/2017, registro generale n. 22746 e registro particolare n. 3890; a favore di “Banca Cambiano 1884 S.p.A.”
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/09/2021, registro generale n. 18863 e registro particolare n. 2969 per € 70.000,00 di cui € 46.050,00 di capitale; a favore di “Viviani S.r.l.” con sede in Montelupo Fiorentino (FI)
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 12/11/2021, registro generale n. 23644 e registro particolare n. 3813 per € 80.000,00 di cui € 57.305,15 di capitale; a favore di “Valeri Gino & C. S.r.l.” con sede in Montelupo Fiorentino (FI)
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 29/09/2022, registro generale n. 19941 e registro particolare n. 3475 per € 485.000,00 di cui € 484.304,45 di capitale; a favore di “Intesa San Paolo S.p.A.” con sede in Torino
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/10/2022, registro generale n. 20805 e registro particolare n. 3642 per € 45.000,00 di cui € 43.705,88 di capitale; a favore di “Giada Sec S.r.l.” con sede in Conegliano (TV)

trascrizione contro:

Pignoramento immobiliare n. 10338/2023 del 10/11/2023 trascritto a Pisa il 01/12/2023, Registro Generale 23277, Registro Particolare 17017; a favore di “Banca Cambiano 1884 S.p.A.” con sede in Firenze contro “Montucchielli Enrico e Figli S.r.l.” con sede in Vinci

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Oneri di cancellazione pignoramento:	€ 294,00
Oneri di cancellazione ipoteca volontaria:	€ 35,00
Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale:	€ 350,00 + 94,00
Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale:	€ 400,00 + 94,00
Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale:	€ 2.425,00 + 94,00
Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale:	€ 225,00 + 94,00
Totale oneri di cancellazione:	€ 4.105,00

* * *

Lotto 3 e Lotto 4 (posti auto scoperti in Empoli)

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a:

iscrizioni contro:

- ipoteca giudiziale iscritta a Firenze in data 13/06/2022, registro generale n. 26058 e registro particolare n. 4767 per € 210.000,00 di cui € 145.000,00 di capitale; a favore di “Banca Cambiano 1884 S.p.A.” con sede in Firenze
- ipoteca giudiziale iscritta a Firenze in data 28/09/2022, registro generale n. 40647 e registro particolare n. 7500 per € 485.000,00 di cui € 484.304,45 di capitale; a favore di “Intesa San Paolo S.p.A.” con sede in Torino
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 29/09/2022, registro generale n. 19941 e registro particolare n. 3475 per € 485.000,00 di cui € 484.304,45 di capitale; a favore di “Giada Sec S.r.l.” con sede in Conegliano (TV)

trascrizione contro:



Pignoramento immobiliare n. 10338/2023 del 10/11/2023 trascritto a Firenze il 01/12/2023, Registro Generale 47078, Registro Particolare 34964; a favore di “Banca Cambiano 1884 S.p.A.” con sede in Firenze contro “Montucchielli Enrico e Figli S.r.l.” con sede in Vinci

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Oneri di cancellazione pignoramento:	€ 294,00
Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale:	€ 1.050,45 + 94,00
Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale:	€ 2.425,00 + 94,00
Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale:	€ 2.425,00 + 94,00
Totale oneri di cancellazione:	€ 6.476,45

Quesito n.8: indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie, spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari

R. –

Lotto 1 e Lotto 2 (immobili in Vinci)

Non risulta costituito il condominio. Dalle ricerche effettuate non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, né procedimenti giudiziari esistenti.

* * *

Lotto 3 e Lotto 4 (posti auto scoperti in Empoli)

Risulta costituito il condominio; l'amministratore geom. Andrea Sereni ha riferito che il Condominio ignorava l'esistenza di questa parte condominiale e pertanto i due immobili non sono mai stati inclusi nella ripartizione delle spese. Verosimilmente nel prossimo futuro è da prevedere la partecipazione alle spese condominiali di competenza.

Quesito n.9: verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

R. –

Lotto 1 e Lotto 2 (immobili in Vinci)

Presso gli archivi del Settore Edilizia del Comune di Vinci non risultano pratiche edilizie depositate; gli immobili risultano essere stati edificati anteriormente al 1 settembre 1967 in quanto già rappresentati nelle mappa catastali di primo impianto, risalenti al 1940/1950; per il fatto di essere collocati fuori dal centro abitato discende la carenza di obbligatorietà del titolo abilitativo.

In casi simili, lo stato legittimo potrebbe essere desumibile dalla planimetria catastale del primo accampionamento, ma essa non è mai stata depositata al Catasto (oggi Agenzia del Territorio), trattandosi di fabbricato rurale.

Rispetto alle ultime planimetrie catastali depositate in data 12/09/2017 gli immobili risultano conformi.

Pertanto attualmente **può essere dichiarata solo la conformità catastale.**



* * *

Lotto 3 (posto auto scoperto in Empoli)

Risultano i seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Empoli:

- **Concessione edilizia n. 85/1990** del 23/03/1990 per “Costruzione di edificio di civile abitazione con locali commerciali al piano rialzato – lotto 11”;
- **Concessione edilizia n. 112/1992** del 21/04/1992 per variante in corso d’opera della precedente C.E.85/1990;
- **Abitabilità** rilasciata il 26/04/0994.

A seguito del sopralluogo effettuato e sulla base di quanto sopra indicato non si riscontrano difformità dall’ultimo titolo edilizio e dall’ultimo elaborato planimetrico catastale in atti; pertanto **può essere dichiarata la conformità urbanistica e catastale.**

* * *

Lotto 4 (posto auto scoperto in Empoli)

Risultano i seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Empoli:

- **Concessione edilizia n. 86/1990** del 23/03/1990 per “Costruzione di edificio di civile abitazione con locali commerciali al piano rialzato – lotto 12”;
- **Concessione edilizia n. 113/1992** del 21/04/1992 per variante in corso d’opera della precedente C.E.86/1990;
- **Abitabilità** rilasciata il 26/04/0994.

A seguito del sopralluogo effettuato e sulla base di quanto sopra indicato non si riscontrano difformità dall’ultimo titolo edilizio e dall’ultimo elaborato planimetrico catastale in atti; pertanto **può essere dichiarata la conformità urbanistica e catastale.**

Quesito n.10: indicare il valore di mercato dell’immobile

R. –

Lotto 1 (immobile ad uso abitativo in Vinci)

Per la valutazione del bene i criteri adottati sono i seguenti:

- il riferimento è alla data della perizia in oggetto;
- si considerano le condizioni di occupazione del bene;
- si utilizzano i dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia di ultima edizione; i valori OMI 2° semestre 2023 per il comune di Vinci, zona R1 – Extraurbana / Resto del territorio per “abitazioni civili in condizioni normali” (unico stato conservativo contemplato) variano da 950 a 1.400 €/mq con valore medio di 1.175 €/mq;
- si utilizzano i dati del Borsino Immobiliare per le quotazioni immobiliari nel comune di Vinci, zona rurale / non urbanizzata; tali valori per le “abitazioni in stabili di 2° fascia” variano da 867 a 1.267 €/mq con valore medio di 1.067 €/mq;
- si procede, vista l’assenza di un campione significativo di dati per la comparazione, alla stima per punti di merito, analizzando le caratteristiche dell’immobile (estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive) e confrontandole con quelle del bene che ha determinato il prezzo massimo nel segmento di mercato omogeneo,



secondo la formula $V_m = V_{max} \times \sum K_i$, dove $\sum K_i$ è la sommatoria delle incidenze % riferite al bene in oggetto, con valore $K_{max} = 1,00$.

- si valutano le incidenze delle caratteristiche estrinseche pari a 0,10 (max 0,35), delle caratteristiche intrinseche pari a 0,23 (max 0,25), della caratteristiche tecnologiche pari a 0,10 (max 0,30) e delle caratteristiche produttive pari a 0,06 (max 0,10), per ottenere $\sum K_i = 0,49$

- si utilizza la media dei valori massimi forniti da OMI e Borsino Immobiliare pari a 1333,5 €/mq da utilizzarsi come valore V_{max} , per cui si ottiene: $1333,5 \times 0,49 = 653,4$ arrotondato a 655 €/mq.

Pertanto, viste le caratteristiche del bene e le condizioni dl mercato all'attualità, **si stima come più probabile valore unitario un importo pari a 655 €/mq di superficie commerciale.**

Si procede calcolando la superficie commerciale SC secondo i criteri individuati dall'Agenzia del Territorio per unità immobiliare parte di un edificio e cioè:

- 100% per vani principali e accessori diretti (al lordo delle murature esterne fino a uno spessore di 50 cm; i muri in comunione si considerano al 50% e fino a uno spessore massimo di cm. 25);
- 50% per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito), comunicanti con i vani principali e/o accessori, (al lordo delle murature esterne fino a uno spessore di 50 cm; i muri in comunione si considerano al 50% e fino a uno spessore massimo di cm. 25);
- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- i collegamenti verticali interni vanno computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente al numero di piani collegati.

Pertanto:

Vani principali e accessori diretti	mq. 232,30
Sottotetto piano secondo mq. (9,80 x 50%)	mq. 4,90
Totale superficie commerciale del bene	mq. 237,20

Si ottiene quindi un:

valore di mercato del bene libero pari a € 655 x 237,20 mq = € 155.366,00

* * *

Lotto 2 (immobile ex fienile ad uso magazzino in Vinci)

Per la valutazione del bene i criteri adottati sono i seguenti:

- il riferimento è alla data della perizia in oggetto;
- si considerano le condizioni di occupazione del bene;
- si utilizzano i dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia di ultima edizione; i valori OMI 2° semestre 2023 per il comune di Vinci, zona R1 – Extraurbana / Resto del territorio per “magazzini” in condizioni normali (unico stato contemplato) variano da 450 a 800 €/mq con valore medio di 625 €/mq;



- si utilizzano i dati del Borsino Immobiliare per le quotazioni immobiliari nel comune di Vinci, zona rurale / non urbanizzata; tali valori per i “magazzini” variano da 309 a 698 €/mq con valore medio di 504 €/mq;
- ci si riferisce, vista l’assenza di un campione significativo di dati per la comparazione e considerate le caratteristiche generali e particolari del bene, ai valori medi indicati nelle fonti per poi operare su di essi la media aritmetica.

Pertanto, viste le caratteristiche del bene e le condizioni di mercato all’attualità, **si stima come più probabile valore unitario un importo pari a 580 €/mq di superficie commerciale.**

Si procede calcolando la superficie commerciale SC secondo i criteri individuati dall’Agenzia del Territorio per unità immobiliare parte di un edificio e cioè:

- 100% per vani principali e accessori diretti (al lordo delle murature esterne fino a uno spessore di 50 cm; i muri in comunione si considerano al 50% e fino a uno spessore massimo di cm. 25);
- 10% per scale esterne scoperte e ballatoi.

Pertanto:

Vani principali piano terra e primo	mq. 111,5
Scala esterna scoperta e ballatoio (mq. 5 x 10%)	mq. 0,5
Totale superficie commerciale del bene	mq. 112

Si ottiene quindi un:

valore di mercato del bene libero pari a € 580 x 112 mq = € 64.960,00

* * *

Lotto 3 (posto auto scoperto in Empoli)

Per la valutazione del bene i criteri adottati sono i seguenti:

- il riferimento è alla data della perizia in oggetto;
- si considerano le condizioni di occupazione del bene;
- vista l’assenza, per la comparazione, di un campione significativo di dati nelle vendite forzate e nelle compravendite di beni analoghi, ci si riferisce ai valori indicati dal Borsino Immobiliare; per le quotazioni nel comune di Empoli, zona Avane – Santa Maria a Ripa – semiperiferia i valori per i “posti auto scoperti” variano da 323 a 459 €/mq;
- si rivaluta il valore unitario considerato come riferimento sulla base delle caratteristiche generali e particolari del bene (ubicazione, forma, esposizione, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione, finiture, presenza di servitù, ecc.), per decurtare o incrementare il valore in rapporto a elementi di straordinarietà rilevati nell’immobile oggetto di stima;

Si stima quindi, come più probabile valore unitario, un importo pari a 460 €/mq di superficie commerciale.

Pertanto:

Totale superficie catastale del posto auto scoperto	mq. 15
---	--------

Si ottiene un:

valore di mercato del bene libero pari a € 460 x 15 mq = € 6.900,00

* * *



Lotto 4 (posto auto scoperto in Empoli)

Per la valutazione del bene i criteri adottati sono i seguenti:

- il riferimento è alla data della perizia in oggetto;
- si considerano le condizioni di occupazione del bene;
- vista l'assenza, per la comparazione, di un campione significativo di dati nelle vendite forzate e nelle compravendite di beni analoghi, ci si riferisce ai valori indicati dal Borsino Immobiliare; per le quotazioni nel comune di Empoli, zona Avane – Santa Maria a Ripa – semiperiferia i valori per i “posti auto scoperti” variano da 323 a 459 €/mq;
- si rivaluta il valore unitario considerato come riferimento sulla base delle caratteristiche generali e particolari del bene (ubicazione, forma, esposizione, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione, finiture, presenza di servitù, ecc.), per decurtare o incrementare il valore in rapporto a elementi di straordinarietà rilevati nell'immobile oggetto di stima;

Si stima quindi, come più probabile valore unitario, un importo pari a 460 €/mq di superficie commerciale.

Pertanto:

Totale superficie catastale del posto auto scoperto mq. 15

Si ottiene un:

valore di mercato del bene libero pari a € 460 x 15 mq = € 6.900,00

Quesito n.11: indicare il prezzo base d'asta

R. -

Lotto 1 (immobile ad uso abitativo in Vinci)

Individuato il più probabile valore di mercato, la sottoscritta effettua una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta e espone i seguenti dati:

Valore di mercato del bene	€ 155.366,00
Valore di mercato del bene x 0,90 (riduzione 10%)	€ 139.829,40
Valore a base d'asta arrotondato Lotto 1	€ 140.000,00

* * *

Lotto 2 (immobile ex fienile ad uso magazzino in Vinci)

Individuato il più probabile valore di mercato, la sottoscritta effettua una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta e espone i seguenti dati:

Valore di mercato del bene	€ 64.960,00
Valore di mercato del bene x 0,90 (riduzione 10%)	€ 58.464,00
Valore a base d'asta arrotondato Lotto 2	€ 59.000,00

* * *

Lotto 3 (posto auto scoperto in Empoli)



Individuato il più probabile valore di mercato, la sottoscritta effettua una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta e espone i seguenti dati:

Valore di mercato del bene	€ 6.900,00
Valore di mercato del bene x 0,90 (riduzione 10%)	€ 6.210,00
Valore a base d'asta arrotondato Lotto 3	€ 6.200,00

* * *

Lotto 4 (posto auto scoperto in Empoli)

Individuato il più probabile valore di mercato, la sottoscritta effettua una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta e espone i seguenti dati:

Valore di mercato del bene	€ 6.900,00
Valore di mercato del bene x 0,90 (riduzione 10%)	€ 6.210,00
Valore a base d'asta arrotondato Lotto 4	€ 6.200,00

Quesito n.12: precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

R. -

Lotto 1 e Lotto 2 (immobili in Vinci)

Gli immobili si presentano in stato di abbandono e necessitano di un intervento di completa ristrutturazione. A seconda dell'eventuale acquirente potrebbe essere necessario la loro deruralizzazione.

* * *

Lotto 3 e Lotto 4 (posti auto scoperti in Empoli)

Non si rilevano elementi particolari di riduzione dell'appetibilità dei beni sul mercato immobiliare.

Quesito n. 13: specifiche in caso di pignoramento di quota di bene indiviso

R. -

Le vendite avvengono per l'intera proprietà.

Quesito n. 14: indicare il regime impositivo della vendita

R. -

Lotto 1 (immobile ad uso abitativo in Vinci)

Trattandosi di immobile abitativo, la vendita immobiliare è esente da IVA e assoggettata a imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale.

* * *

Lotto 2 (immobile ex fienile ad uso magazzino in Vinci)



Trattandosi di immobile strumentale per natura, la tassazione del decreto di trasferimento è esente da Iva e assoggettata all'imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, fatta salva la possibilità per il debitore di assoggettare l'operazione a Iva; in tale ipotesi, l'aliquota IVA dovuta sarà pari al 22%.

* * *

Lotto 3 e Lotto 4 (posti auto scoperti in Empoli)

Trattandosi di immobili strumentale per natura, la tassazione del decreto di trasferimento è esente da Iva e assoggettata all'imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, fatta salva la possibilità per il debitore di assoggettare l'operazione a Iva; in tale ipotesi, l'aliquota IVA dovuta sarà pari al 22%.

Quesito n. 15: effettuare un riepilogo in caso di più lotti

R. –

Lotto 1 (immobile ad uso abitativo in Vinci)

Immobile ad uso abitativo sito in Comune di Vinci (FI), via Piagge 14, piano terra, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, part. 426, sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 241 mq, rendita € 950,28; composto da: ingresso / disimpegno, bagno, cucina oltre a tre vani adibiti a deposito / cantina al piano terra; disimpegno, quattro camere, bagno e ripostiglio al piano primo, oltre sottotetto al piano secondo. E' compresa la comproprietà indivisa dell'area scoperta esterna BCNC, foglio 12, part. 426, sub. 3, bene a comune col lotto 2 (foglio 12, part. 426, sub. 2)

Stato del bene: libero

Valore commerciale dell'immobile: € 155.366,00

Prezzo a base d'asta: € 140.000,00

* * *

Lotto 2 (immobile ex fienile ad uso magazzino in Vinci)

Immobile ad uso magazzino sito in Comune di Vinci (FI), via Piagge SNC, piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, part. 426, sub.2, categoria C/2, classe 4, consistenza 98 mq, sup. catastale 122 mq, rendita € 389,72; composto da: locali adibiti a deposito al piano terra e locale ex fienile al piano primo. E' compresa la comproprietà indivisa dell'area scoperta esterna BCNC, foglio 12, part. 426, sub. 3, bene a comune col lotto 1 (foglio 12, part. 426, sub. 1)

Stato del bene: libero

Valore commerciale dell'immobile: € 64.960,00

Prezzo a base d'asta: € 59.000,00

* * *

Lotto 3 (posto auto scoperto in Empoli)

Posto auto scoperto in via Pio La Torre (11), piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, part. 2982, sub. 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 30,99. E' ubicato nel resede a comune sul retro di un edificio residenziale con locali commerciali al piano terra, raggiungibile con rampa di accesso di collegamento con la pubblica via.



Stato del bene: libero

Valore commerciale dell'immobile: € 6.900,00

Prezzo a base d'asta: € 6.200,00

* * *

Lotto 4 (posto auto scoperto in Empoli)

Posto auto scoperto in via Pio La Torre 11, piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, part. 2981, sub. 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 30,99. E' ubicato nel resede a comune sul retro di un edificio residenziale con locali commerciali al piano terra, raggiungibile con rampa di accesso di collegamento con la pubblica via.

Stato del bene: libero

Valore commerciale dell'immobile: € 6.900,00

Prezzo a base d'asta: € 6.200,00

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto, rimanendo disponibile per ogni eventuale chiarimento o adempimento.

Con osservanza,

Firenze, 01/09/2024

La CTU arch. Elena Mastrangelo

Firma digitale

Allegati per ogni lotto

Scheda riepilogativa

Documentazione fotografica

Documenti catastali

Atto di provenienza

Avvisi e corrispondenza

