

# **TRIBUNALE DI FIRENZE**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

**GIUDICE: DOTT.ssa Laura D'Amelio**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.G.E.176/2021)**

*Promossa da*

*..... Spa*

*contro*

*..... srl*

**Immobili siti a Vinci in via Comunale S.Amato snc**

**PERIZIA PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*C.T.U. incaricato: arch. Martin Russano*

Maggio 2022

||||| architetto

**Martin Russano**

15, via renato brogi – 50019 Sesto Fiorentino (Fi)  
Cell. 338 7404316 tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it

1



## 1. PREMESSA

Il Giudice, Dott.ssa Laura D'Amelio in data 28/07/2021, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, l'arch. Martin Russano, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n°5699, con Studio Professionale a Sesto Fiorentino (Fi) in Via R. Brogi n.15, per redigere la presente Perizia Tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare promossa da ..... Spa contro .....srl , relativa agli immobili di sua proprietà nel Comune di Vinci, Località Balenaia, Strada Comunale di Sant' Amato snc .

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 04/10/2021, alle ore 9,30, così come comunicato alle parti a mezzo raccomandata A/R (All.1), il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia posto in Vinci via Strada Comunale di Sant' Amato snc .

Oltre al sottoscritto, era presenti al sopralluogo, la IsVeg in qualità di custode nominato, mentre nessuno si presentava per la parte esecutata.

Il sopralluogo ha permesso allo scrivente e al custode nominato di individuare il fabbricato con non poca difficoltà. Il bene pignorato, infatti, è ubicato lungo il corso di un piccolo torrente, a quota inferiore rispetto al piano stradale. Il sopralluogo è stato rimandato a data da definirsi, in quanto, alla data fissata, una fitta vegetazione, creando una barriera naturale, ne ha impedito l'accesso. A tal proposito, unitamente al custode nominato, è stato redatto un verbale (All.2) nel quale si descrive lo stato dei luoghi. In seguito è stata depositata istanza al Giudice per poter effettuare un "decespugliamento" (All.3)

A seguito del "decespugliamento", effettuato in data 31/03/2021 (All.4) come da accordi intercorsi con il custode nominato, è stato effettuato il secondo sopralluogo presso il bene oggetto di perizia in data 14/04/2022 ore 9,30.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U, non ha potuto effettuare rilievi metrici di controllo in quanto l'immobile si è rivelato inagibile, con gran parte del tetto crollato, lesioni murarie visibili e svariati dissesti in più punti. Queste problematiche hanno indotto lo scrivente e il custode nominato a non accedere all'interno dell'edificio per motivi di sicurezza (verbale All.5 ).



Per quanto possibile è stata fatta una ricognizione fotografica per documentare lo stato dei luoghi.

Oltre al sopralluogo, le operazioni peritali hanno impegnato il sottoscritto C.T.U. nelle seguenti attività:

- Accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio di Firenze (Catasto) per acquisire i documenti catastali inerenti l'immobile esecutato.
- Accesso agli atti presso l'Archivio Edilizia/Urbanistica di Vinci per acquisire i titoli edilizi inerenti gli immobili esecutati.
- Accesso all'Archivio Notarile per acquisizione del Atto di Provenienza
- Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze per acquisire domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni inerenti gli immobili esecutati.
- Contatti con enti e organi amministrativi pubblici e privati per acquisire informazioni su formalità, vincoli o oneri inerenti gli immobili esecutati..
- Consultazione di Strumenti Urbanistici e Amministrativi per acquisire informazioni sulle aree e sulle destinazioni riguardanti gli immobili esecutati.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

Il Giudice, Dott.ssa Laura D'Amelio , nell'atto di nomina poneva al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti.

---

#### Quesito 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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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"*



## Risposta al quesito 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è composto da appezzamento di terreno e un fabbricato posto lungo un piccolo torrente che si sviluppa su quattro piani fuori terra come di seguito meglio descritto.

Dalle visure catastali effettuate presso l'Ufficio del Territorio (Catasto) di Firenze l'unità immobiliare, come riportato peraltro nell'atto di pignoramento e negli altri atti depositati, risulta intestata a:

.....srl con sede in Empoli (FI) C.F. .... proprietaria per 1/ 1

Il bene pignorato è composto da più subalterni così individuati all'Ufficio del Territorio di Firenze (Catasto), Comune di Vinci, via Comunale di S.Amato e negli atti depositati, come di seguito specificato . Al Catasto Terreni del Comune di Vinci la particella 408 del foglio 3 è identificata come ente urbano , dalle verifiche effettuate essa risulta di proprietà comunale.

Per meglio comprendere la proprietà lo scrivente ha unito di due fogli di mappa , nello specifico il foglio 3 e il foglio 7, pertanto l'estratto di mappa di cui all' allegato 6 rappresenta la proprietà sul territorio)

### Terreni

#### **Terreno 1** – ( All6-estratto di mappa –campitura viola )

Foglio di Mappa	Particella	Qualità	Sup. ha are ca	reddito
3	605	Bosco misto	38 49	dominicale € 1,99 agrario € 0,60

(allegato 7-- visura storica)

#### **Terreno 2** – (All. 6 estratto di mappa- campitura arancio )

Foglio di Mappa	Particella	Qualità	Sup. ha are ca	reddito
3	478	Bosco ceduo	07 60	dominicale € 0,16 agrario € 0,12

(allegato 8-- visura storica)

#### **Terreno 3** – (All. 6 estratto di mappa- campitura verde )

Foglio di Mappa	Particella	Qualità	Sup. ha are ca	reddito
7	101	Bosco alto	22 30	dominicale € 6,91 agrario € 0,69

(allegato9-- visura storica)

### Fabbricati

#### **Immobile 1 - Magazzini e locali deposito – piano T-1-2**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	408	500	C/2	1	Mq.360	€ .892,44



(allegato 10- visura storica/ allegato 11- planimetria)

**Immobilie 2 - Abitazione ultrapopolare – piano T**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	408	501	A/5	1	Vani 1,5	€.59,65

(allegato 12- visura storica/ allegato 13- planimetria)

**Immobilie 3 - Magazzini e locali deposito – piano T**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	97		C/2	1	Mq.28	€.69,41

(allegato 14- visura storica/ allegato 15- planimetria)

**Immobilie 4 - Magazzini e locali deposito – piano T**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	408	502	C/2	1	Mq.33	€.81,81

(allegato 16- visura storica/ allegato 17- planimetria)

Da quanto potuto accertare dal sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo, vi è corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio del Territorio. Eventuali specifiche saranno descritte nel risposta al quesito sulla conformità edilizia

---

**Quesito 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.....);*

**Risposta al quesito 2**

L'Atto di pignoramento (allegato 18), è stato notificato all'esecutato, in data 10/06/2021. **Si precisa che il subalterno 502 -Immobilie 4 - che occupa il piano seminterrato del fabbricato e facente parte dello stesso, è stato pignorato successivamente con un'estensione del Pignoramento come da comunicazione dello Studio Legale Rivellini, per parte attrice che si allega - allegato 18 bis**

Il Pignoramento è stato trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 25/06/2021 al Reg. Gen. n. 13249 ; Reg. Part. n. 9357 ( allegato 19 ), venivano pignorati all'esecutato la quota del diritto di proprietà pari a 1 /1 ciascuno sugli immobili ubicati in Vinci via Comunale di S.Amato snc come già descritto ma di seguito ulteriormente specificati.

**Terreni**



**Terreno 1 – ( All6-estratto di mappa –campitura viola )**

Foglio di Mappa	Particella	Qualità	Sup. ha are ca	reddito
3	605	Bosco misto	38 49	dominicale € 1,99 agrario € 0,60

(allegato 7-- visura storica)

**Terreno 2 – (All. 6 estratto di mappa- campitura arancio )**

Foglio di Mappa	Particella	Qualità	Sup. ha are ca	reddito
3	478	Bosco ceduo	07 60	dominicale € 0,16 agrario € 0,12

(allegato 8-- visura storica)

**Terreno 3 – (All. 6 estratto di mappa- campitura verde )**

Foglio di Mappa	Particella	Qualità	Sup. ha are ca	reddito
7	101	Bosco alto	22 30	dominicale € 6,91 agrario € 0,69

(allegato9-- visura storica)

**Fabbricati**

**Immobilabile 1 - Magazzini e locali deposito – piano T-1-2**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	408	500	C/2	1	Mq.360	€.892,44

(allegato 10- visura storica/ allegato 11- planimetria)

**Immobilabile 2 - Abitazione ultrapopolare – piano T**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	408	501	A/5	1	Vani 1,5	€.59,65

(allegato 12- visura storica/ allegato 13- planimetria)

**Immobilabile 3 - Magazzini e locali deposito – piano T**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	97		C/2	1	Mq.28	€.69,41

(allegato 14- visura storica/ allegato 15- planimetria)

**Immobilabile 4 - Magazzini e locali deposito – piano T**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	408	502	C/2	1	Mq.33	€.81,81

(allegato 16- visura storica/ allegato 17- planimetria)

**I dati del Pignoramento coincidono con i dati catastali e ne identificano i beni oggetto della presente relazione peritale**

*Per rendere il bene più appetibile sul mercato lo scrivente individua un unico lotto*

**Quesito 3**

*Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*



### Risposta al quesito 3

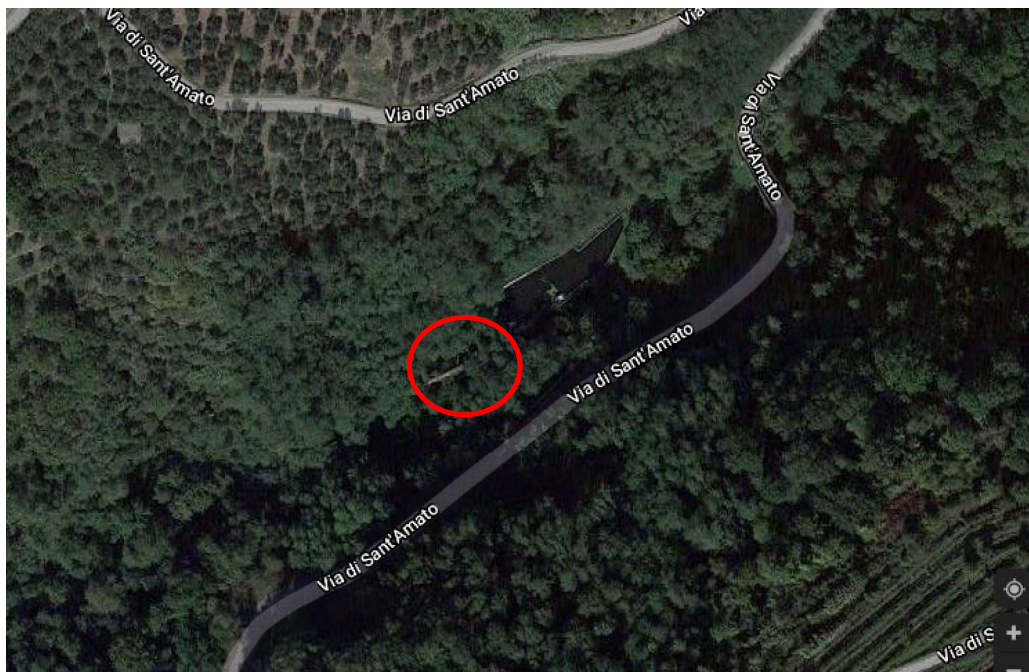
I beni sono pervenuti alla proprietà per atto acquisto a firma del Notaio Vincenzo Vettori del 15/10/1999 rep.n. 15220 (allegato 20) dalla Società ..... Costruzioni Edili C.F. ....

### Quesito 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;*

### Risposta al quesito 4

L' unità immobiliare eseguita è ubicata nel Comune di Vinci, Località Balenaia, Strada Comunale di Sant' Amato snc .



*Foto aerea con individuazione dell'immobile*

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è un complesso immobiliare produttivo articolato su più livelli, comprendente unità immobiliari quali locali ad uso magazzini/produttivo, una piccola abitazione ultrapopolare , nello specifico trattasi di un antico frantoio. Intorno al fabbricato sono ubicati gli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 605 e 478 , alla sinistra (guardando il fabbricato principale) e al di là del borro . L'altro appezzamento di terreno di cui alla particella 101 si sviluppa lungo la via comunale di S. Amato



Sono state reperite delle vecchie foto del complesso di prima dei crolli che hanno impedito l'accesso allo scrivente CTU.

Di seguito si allegano foto rappresentative del bene, reperite presso gli archivi comunali, prima del deterioramento strutturale.

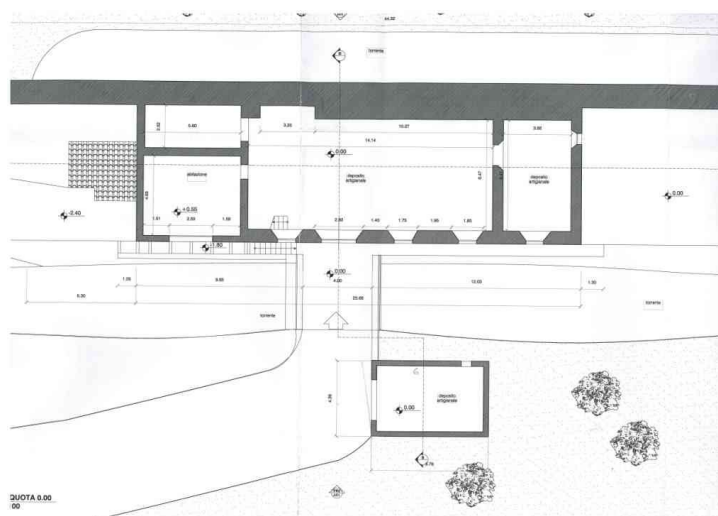


Di seguito descrizione dettagliata dell'immobile .

### **Complesso immobiliare denominato**

L'immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra ed in particolare:

- il piano seminterrato, a livello di un piccolo torrente, che ospita dei magazzini;
- il piano terra composto da una ampio magazzino con accorpato un vano – monolocale – abitazione
- il piano superiore composto da locali a deposito e magazzini.



Planimetria reperita presso gli archivi comunali- Rilievo per il recupero del mulino di Vinci





( allegato 21–Documentazione fotografica - foto descrittiva del fabbricato ).

Al bene si accede dalla via provinciale di Sant'Amato mediante un cancello posto ad una quota inferiore (-2.00 ml circa) rispetto al livello stradale (Allegato 21- documentazione fotografica).

Superato il cancello, si percorre una strada privata, in parte di proprietà esclusiva, il cui imbocco ricade però su proprietà di terzi, proprietà adibita a passo da epoca remota, (come descritto nell' allegato 20- Atto di provenienza – pag.1) :

Si precisa che il fabbricato principale si raggiunge mediante un ponticello che attraversa il borro della Balenaia .

Il complesso è composto da:

- a) un fabbricato principale
- b) un piccolo fabbricato fuori terra
- c) tre appezzamenti di terreno a bosco di forma irregolare

Il fabbricato principale, già adibito a frantoio, in parte si eleva su due piani fuori terra ed in parte su tre piani fuori terra ed è composto precisamente da:

- un piano seminterrato, con accesso da una scala e ballatoio pensile in pietra a sbalzo sul borro della Balenaia, composto da un vano e due piccoli ripostigli con accesso dall'esterno;
- un piano terreno, composto da ampio vano (ex frantoio), altri due vani di cui uno ad uso abitazione, oltre scala di accesso per il piano sovrastante;
- un piano primo con un ampio locale a volta, oltre vano attiguo ;
- un piano secondo, con due vani di cui uno più ampio;
- resede circostante il fabbricato su due lati, porzione del quale in origine adibito a canale di convogliamento delle acque della sovrastante gora alle macine (come descritto nell' allegato 20- Atto di provenienza – pag.1/2).

Lo scrivente non ha potuto effettuare un controllo metrico per le condizioni precarie dell'immobile e, come già descritto, ha reperito presso gli archivi comunali le planimetrie di supporto alla quantificazione delle superfici di seguito descritte.



Il complesso con superfici desunte dalle planimetrie reperite presso l'archivio comunale è composto da :

- Locali a quota – m.4.56 (allegato 22)  
-deposito artigianale di mq.104,81 (locali non commerciali)-
- Locali a quota – m.2.40 (allegato 23)  
-deposito artigianale di mq.47,54-
- Locali a quota 0.00 (allegato 24)-  
-piano terra tre locali deposito di mq 105 e abitazione di mq 29,92 per complessivi mq 134,92-
- Locali a quota + m.3.80 (allegato 25)  
-piano 1° due locali ad uso artigianale di mq.118,45-
- Locali a quota + m.6.80 (allegato 26)  
-piano 2° due locali ad uso artigianale di mq.121,43-

Pertanto l'immobile ha complessivamente una superficie netta (locali commerciabili) pari a circa mq. 422,30, alla quale va aggiunta la superficie dei locali seminterrati non facilmente utilizzabili con superficie pari a 104,81.

Per tale motivo si applica un fattore di riduzione pari a 1/3 portando la superficie netta è pari a  $\text{mq } 104,81 / 3 = \text{mq } 34,93$ .

Lo scrivente unifica tutte le destinazioni d'uso per periziare al meglio il bene e computa il complesso come una sola unità immobiliare, definendo la sua superficie netta pari a  $\text{mq. } 422,30 + \text{mq } 34,93 = \text{mq } 457,23$  arrotondato a mq 458,00.

Il complesso immobiliare risulta in completo stato di abbandono e necessità di importanti interventi di ristrutturazione.

Annessi al compendio immobiliare, vi sono tre appezzamenti di terreno agricolo, sempre ubicati nella stessa area geografica aventi superfici complessive pari a circa mq. 6.830.

Lo scenario naturale nel quale si incornicia il frantoio è suggestivo ed è ubicato all'interno del paesaggio tipicamente toscano, nello specifico all'interno dell'ambiente collinare che gravita attorno alla città di Vinci, rigogliosa di verde e uliveti.



Il complesso edilizio, dalle notizie reperite presso gli archivi comunali (visura dei progetti depositati per il suo recupero) risulta costituito da più locali ad uso produttivo.

La destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, sia per i terreni che per il fabbricato, è a "zona per attività economiche di servizio ovvero **Ta -Attrezzature ricettive e pubblici esercizi**, per le quali è ammessa anche la residenza ai piani superiori degli edifici . La costruzione è sicuramente antecedente al 1967, come si evince dalle caratteristiche formali d'impianto e dalla tessitura muraria. Il progetto di restauro e trasformazione edilizia in edificio produttivo depositato in Comune in data 10.05.2005 (visionato dallo scrivente CTU ) prevedeva la trasformazione del manufatto in una struttura ricettiva.

In risposta ai quesiti posti dallo scrivente il Comune ha dato assenso sulla fattibilità ad oggi di reiterare la presentazione del progetto.

---

#### **Quesito 5**

*Provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*

#### **Risposta al quesito 5**

L'immobile, come sopra identificato al momento del sopralluogo, era disabitato.

---

#### **Quesito 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 .....);allegando il relativo certificato;*

#### **Risposta al quesito 6**

Il sottoscritto C.T.U., ha provveduto ad effettuare le visure ipo-catastali da cui risultano alcune trascrizioni così come esplicitato nel successivo punto 7 (allegato 27 –certificazione notarile in atti -allegato 28 visure effettuate dallo scrivente ).

---

#### **Quesito 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 comproprietà;*

#### **Risposta al quesito 7**

Da indagini eseguite presso uffici competenti, organi amministrativi pubblici e privati non risultano particolari vincoli e/o oneri gravanti sul bene se non quelli risultanti dalle ispezioni ipotecarie (allegato 27 –certificazione notarile in atti -allegato 28 visure effettuate) ed in particolare:

- Trascrizione n.11306/18170 del 02/11/1999 Compravendita beni a Vinci Rogito Notaio Vincenzo Vettori
- Iscrizione del 08/07/2004 reg.part.3378,reg.gen.14112 nascente da IPOTECA VOLONTORIA A GARANZIA DI APERTURA CREDITO , immobili a Vinci Notaio Daniele Muritano del 02/07/2004 rep.n. 24855/3776 (con annotazione n.5102 del 02/12/2009-cancellazione totale)
- Iscrizione del 14/01/2010 n 675/88 nascente da IPOTECA VOLONTORIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/01/2010 nrep37959/23094 Notaio Antonio Abbate di Grosseto a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno SPA contro ..... con sede in ..... ;
- Trascrizione del 03/03/2017 n.3645/2419 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/02/2017 rep.n.2284 notificato



dall'U.N.E.P. Corte D'Appello di Firenze a favore di ..... Società per Azioni e contro ..... srl con sede .....

•Trascrizione del 25/06/2021 n.13249/9357 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/06/2021 rep.n.3630 notificato dall'UFF.GIUD. Corte D'Appello di Firenze a favore di ..... srl con sede in Conegliano Veneto e contro ..... srl con sede in.....

---

#### Quesito 8

*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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

#### Risposta al quesito 8

L'unità immobiliare in questione è di antica costruzione, sicuramente costruito in epoca anteriore al 1967 come già descritto.

Alla data odierna, da indagini effettuate presso l'Archivio Urbanistico del Comune, risulta che l'unità immobiliare non è mai stata oggetto di modifiche, pertanto urbanisticamente conforme.

---

#### Quesito 9

*Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:*

*-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*

*-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal ctu; 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*

#### Risposta al quesito 9



Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni riferito al momento attuale, si è ritenuto opportuno effettuare un'accurata indagine presso qualificati operatori del settore, con accessi agli archivi di autorevoli Agenzie Immobiliari, nonché stampa specializzata in termini di verifica e confronto (Pubblicazione Ance-Toscana/Scenari Immobiliari, Rapporto Mercato Immobiliare Toscano, Agenzia del Territorio- Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Per quanto si è cercato non è stato possibile effettuare una comparazione dei prezzi correnti nella zona di riferimento per immobili con caratteristiche simili e/o assimilabili all'oggetto di perizia , in quanto difficilmente reperibili sul mercato infatti si tratta di un antico frantoio con annessi locali di deposito e lavorazione non comuni sul mercato immobiliare

### ***Determinazione Superficie Convenzionale Commerciale***

#### ***Fabbricato***

Ai fini della valutazione della consistenza dei beni è stato identificato un criterio di calcolo unico con la superficie definita a pagina 8 della presente relazione, la superficie commerciale risulta pari a mq. 458,00.

#### ***Terreni***

Bosco misto are 38,49

Bosco ceduo are 7,60

Bosco alto are 22,30

Per complessivi are 68,30/mq.6.830

### ***Calcolo Valore Commerciale- fabbricato***

1- *Valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità per abitazioni in stabili di fascia media quotazioni variabili da € 490,00 a € 556,00 (allegato 29 valori OMI) , lo scrivente, per le caratteristiche dell'immobile ,peculiare ma in pessimo stato di manutenzione , attribuisce un valore pari a € 500,00 mq.*



$$\text{Mq.}458,00 \times \text{€}500,00 = \text{€}229.000,00$$

### **Calcolo Valore Commerciale- terreni**

#### **2- Valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili**

Lo scrivente, data la natura impervia dei luoghi, valuta in **€ 5.000,00** a corpo il più probabile valore del bene.

### **Calcolo Valore Commerciale Complessivo**

$$\text{€}229.000,00 + \text{€}5.000,00 = \text{€}234.000,00$$

**3-Prezzo d'asta tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi.**

Non risultano esserci le condizioni per applicare fattori di riduzione per adeguare il valore dell'immobile. L'unica condizione è l'abbattimento del 10% per espletamento dell'asta

### **PREZZO BASE ASTA**

$$\text{pari a €}234.000,00 - 10\% = \text{€}210.600,00$$

**Valore come al punto 2 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;**

Considerando che la parte eseguita è proprietaria per intero dell'immobile, va considerato il valore per intero espresso al punto 1.

---

#### **Quesito 9bis**

*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;*

#### **Risposta al quesito 9bis**

Visto che il "venditore" (la parte eseguita) è una società, la vendita è estranea all'ambito di applicazione IVA, mentre è soggetta alle imposte di



registro, ipotecarie e catastali. La loro quantificazione è assoggettata alla destinazione futura dell'immobile (prima o seconda casa).

Nel caso che l'esecutato sia anche il soggetto che ha realizzato i lavori di ristrutturazione la vendita sarà assoggettata a IVA al 4% per acquisti che si avvalgono dei benefici per la prima casa, e IVA al 10% per acquisti che non si avvalgono dei benefici per la prima casa. In entrambi i casi si pagheranno le imposte di registro, ipotecarie e catastali.

---

**Quesito 10**

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

**Risposta al quesito 10**

Segue riepilogo

Firenze, 12/05/2022

Il C.T.U. (Arch. Martin Russano)

