

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE EPURATA PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 376/2021 DEL RUOLO
GENERALE**

*** **

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott. ssa Laura D'Amelio

RINVIO UDIENZA: 07/02/2023

*** **

Alla sottoscritta Arch. Laura Mandò con studio professionale in Firenze, via Fratelli Bandiera 20 – tel./fax 055.674039 e.mail: laura.mando@libero.it PEC: laura.mando@pec.architettifirenze.it, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4874 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, in data 17/03/2021 la Dott.ssa Francesca Romana Bisegna in qualità di Giudice delle Esecuzioni nella procedura n. 376/2021 R.G. promossa da (C.F.), con sede legale in, e per essa la (C.F.) ad unico socio con sede legale in, rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi De Vito (C.F. DVTLGU64T10A390K) e dall'Avv. Laura Caponeri (C.F. CPNLRA63M41D612T) entrambi con studio in Firenze, c.a.p. 50129 Via Lorenzo Il Magnifico 72 ed elettivamente domiciliata in via telematica agli indirizzi di posta elettronica certificata luigidevito@firenze.pecavvocati.it e laura.caponeri@firenze.pecavvocati.it, contro la società

(C.F.) con sede in, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Leucalitti (C.F. LCLPLA50C30A291N) con domicilio eletto presso il di lui studio Via Bernardo Tanucci 18, Arezzo, posta elettronica certificata avvpaololeucalitti@puntopec.it,

ha posto il seguente quesito:

“Provveda a

- 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 nel 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 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 – 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 comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 8) **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in

sanatoria ovvero 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

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 sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

(15) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato

dell'immobile (libero/occupato);

*** **

A tal fine

si fa presente che

oggetto dell'esecuzione risulta la piena proprietà di unità immobiliare destinata a uffici/ambulatori medici privati, facente parte di un più ampio edificio prevalentemente residenziale, ubicata nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Matassino, via Carlo Pisacane 31/33/35.

Il bene è individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, Sezione Figline Valdarno foglio di mappa 32 particella 501 subalterno 500.

dopo aver provveduto

- ad avvisare la società dell'incarico ricevuto in data 15/04/2022 ;
- ad eseguire ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio per reperire estratto di mappa catastale, visura catastale, elenco dei subalterni assegnati, elaborati planimetrici e planimetria in atti;
- a ricercare, visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative al bene immobile presso il Servizio Urbanistica del Comune di Figline e Incisa Valdarno;
- ad avvisare la società esecutata in data 27/05/2022 della data del primo sopralluogo;
- ad eseguire primo accesso ai beni immobili pignorati in data 23/06/2022, congiuntamente al custode giudiziario, durante il quale ci veniva riferito dalla proprietà che il bene risulta affittato a

- a reperire copia degli atti di provenienza presso lo studio del Notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno e lo studio del Notaio Marco Chiostrini di Figline e Incisa Valdarno;

- a richiedere all'Agenzia delle Entrate in data 07/06/2022 il contratto di locazione, che non mi veniva inviato, procedendo quindi ad acquisire detto contratto e relativa proroga dal conduttore con accluse ricevute di registrazione (vedi allegato 7);

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto della procedura è la piena proprietà di unità immobiliare direzionale destinata a uffici/ambulatori medici privati, facente parte di un più ampio edificio prevalentemente residenziale, ubicata nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Matassino, via Carlo Pisacane 31/33/35/37.

Il bene è individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, Sezione Figline Valdarno foglio di mappa 32 particella 501 subalterno 500 (vedi allegati 1, 2, 3 e 4), categoria A/10 Classe 2 consistenza 8 vani superficie totale 156 mq, superficie totale escluse aree scoperte 156 mq, rendita euro 3.119,40 via Carlo Pisacane n. 31-33-35 piano T intestati (C.F.) con sede in proprietà per 1/1.

L'ultima planimetria catastale in atti, depositata in data 18/02/2013 Prot. n. FI0054522, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi ad eccezione di modeste differenze sull'altezza netta dei locali.

Le difformità riscontrate non incidono sulla identificazione del bene e pertanto non risulta necessario, nell'ambito della procedura, l'aggiornamento della planimetria.

Confini: resede a comune su tre lati, salvo se altri.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Quesito punto 2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Nota di trascrizione Registro generale n. 2486 Registro Particolare n. 1851 Presentazione n. 8 del 20/01/2022 derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Firenze in data 30/11/2021 a favore di (C.F.) sede in, contro (C.F.) con sede in, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Quesito punto 3) ESTREMI ATTO PROVENIENZA

Il bene immobile è pervenuto alla società per atto di conferimento in società del 04/04/2013 (vedi Allegato 6) ai rogiti Notaio Marco Chiostrini, rep. 59382 fasc. 12734, trascritto il 09/04/2013 nn. 5029/3770 da potere di con sede in (vedi certificazione notarile in atti).

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEL BENE (vedi allegato 5 - rilievo fotografico)

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione è un edificio prevalentemente residenziale posto nella frazione Matassino del Comune di Figline e Incisa Valdarno in via Pisacane; questa località è dotata di servizi e

ben servita dal punto di vista dei collegamenti viari, essendo posta in prossimità del capoluogo e della Autostrada del Sole A1.

Il fabbricato, edificato negli anni '70 del secolo scorso, si sviluppa su 4 piani fuori terra e l'unità immobiliare occupa la porzione destra del piano terra; sui tre lati liberi si trova un resede comune che, nella parte fronte strada, viene utilizzato come accesso all'unità immobiliare e come parcheggio.

L'unità immobiliare, in buono stato di conservazione, è composta da 3 locali fronte strada destinati ad ufficio, da 3 locali tergalì destinati ad ambulatorio medico e da due servizi igienici, dotati di antibagno, oltre corridoio disimpegno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato con pareti esterne prevalentemente intonacate ed in parte in cemento faccia a vista e nel complesso si presenta in buono stato manutentivo.

L'unità immobiliare è dotata di infissi esterni in metallo, molto ampi lato strada e di modesta altezza sul retro, le porte interne sono del tipo in legno tamburato, i pavimenti sono in laminato; l'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canaletta, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito da split interni con pompe di calore poste sul lato destro dell'edificio, per l'acqua calda sanitaria è presente un boyler elettrico.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

La superficie interna netta, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a circa mq 135.

La superficie utile lorda, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne, con muro di confine valutato a metà, risulta pari

a circa mq 156.

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 14/01/2011 e successive varianti inserisce il fabbricato in Zona B, sottozona B1: *Area ad edilizia residenziale*.

Il Piano Operativo in corso di definizione, di cui all'approvazione delle controdeduzioni Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 19/07/2021 inserisce il fabbricato in zona B, *tessuti recenti dei centri principali*, con interventi edilizi ammessi t4.

L'edificio risulta all'interno dell'area soggetta alla tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato risulta locato con contratto di locazione commerciale (vedi allegato 7) stipulato in data 01/12/2012 registrato all'Agenzia delle Entrate Firenze 1 in data 19/12/2012 serie 3T numero 2002 con il quale la società, poi società per atto di conferimento, concedeva in locazione alla società (codice fiscale) i beni immobili posti in Figline Valdarno, Via C. Pisacane nn. 31, 33, 35, 37, piano terra, identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline Valdarno identificati al foglio di mappa 32 particella 501 subalterno 1 (da cui deriva l'attuale 500 – vedi certificazione notarile in atti), categoria C2 classe 5, rendita catastale Euro 660,24: “fondo ad uso deposito e magazzino di mq 136”.

La durata della locazione era stabilita in anni 6.

Con successiva proroga la società, proprietaria del bene, e la

società prorogavano sino al 30/11/2024 la locazione commerciale per il bene in oggetto; la proroga risulta registrata all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze al n. 0005729 in data 17/01/2019 (Contratto TZK/2012/3T/2002 PROROGA AL 30/11/2024).

Il canone pattuito è pari a Euro 1.250,00 al mese (esclusa IVA in split payment).

Prendendo a riferimento la superficie catastale risulta infatti un canone unitario pari a 8,01 Euro/mq al mese a fronte di canoni registrati dall’Agenzia delle Entrate per il Comune di Figline Valdarno Fascia Centrale (codice B1) da un minimo di 3,6 ad un massimo di 6,3 Euro/mq al mese per attività terziarie (rilevazione anno 2021 – semestre 2).

Il canone di locazione è superiore ai canoni registrati dall’Agenzia delle Entrate, ma ciò è in linea con la specifica destinazione d’uso ad ambulatori del bene affittato.

Infatti la parziale utilizzazione del bene come ambulatori medici porta ad una redditività superiore rispetto alle altre funzioni terziarie presenti in zona, costituendo tale attività un servizio di primaria importanza rivolto al potenziale bacino di utenti costituito sia dagli abitanti della popolosa frazione del Matassino, sia agli abitanti dell’intorno.

Avendo verificato la rispondenza ai canoni locativi richiesti sul mercato immobiliare nel medesimo periodo anche mediante ricerche presso operatori del settore immobiliare, si ritiene che il canone pattuito sia da considerarsi congruo.

Quesito punto 6) FORMALITA’, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

Il bene immobile si trova in un condominio costituito amministrato dallo Studio associato Garofalo Stritof Guacci (tel. 055.9544236 email: info@studiogsg.com) che ha fornito le seguenti informazioni in merito alla situazione condominiale del bene immobile:

- all'unità immobiliare sono stati attribuiti 146 millesimi di proprietà;
- l'importo complessivo preventivato nella corrente gestione (anno 2022) è pari a € 855,55 s.e.o.;
- l'Assemblea ha deliberato di dare mandato ad un tecnico per l'analisi preliminare lavori Superbonus 110%;
- all'agosto 2022 si registra un debito rate scadute della corrente gestione preventiva per € 477,00 s.e.o.;
- non è presente un regolamento condominiale.

Dal certificato notarile in atti alla data del 20/01/2022 (con aggiornamenti alla data del 20/04/2022 e alla data del 01/08/2022 - vedi allegato 9) il bene risulta gravato dalla seguente **formalità che è a favore di soggetto non intervenuto e che potrebbe restare a carico dell'acquirente:**

- **ipoteca giudiziale iscrizione nn. 19123/2891 del 29/11/2011** nascente da Decreto Ingiuntivo del 16/11/2011 Numero di repertorio 12042 emesso da Tribunale di Firenze, sede Firenze, a favore di, sede, C.F., contro sede C.F., capitale Euro 39.535,12, totale Euro 50.000,00.

Si rimanda alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione la possibilità di cancellazione di tale formalità pregiudizievole.

Resteranno a carico dell'acquirente le servitù attive e passive, apparenti e non, con particolare riferimento a quelle nascenti in regime di costruzione e per la vendita frazionata del fabbricato e del resede pertinenziale e come derivanti dagli atti di provenienza.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dal certificato notarile in atti, rilasciato dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Castelvetro (TP), alla data del 20/01/2022 per il bene immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno (FI), foglio 32 particella 501 subalterno 500, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (le ispezioni ipotecarie in aggiornamento eseguite alla data del 20/04/2022 e alla data del 01/08/2022 non hanno rilevato formalità aggiuntive):

a) **Ipoteca giudiziale iscrizione nn. 20577/3727** nascente da Decreto Ingiuntivo del 28/10/2010 Numero di repertorio 1279/2010 emesso da Tribunale di Arezzo, sede Arezzo, a favore di C.F., contro, sede C.F., capitale Euro 149.062,47, totale Euro 160.000,00;

b) **Verbale di pignoramento immobili trascrizione nn. 2486/1851** del 20/01/2022 nascente da verbale pignoramento immobili del 30/11/2021 Numero di repertorio 7946 emesso da ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Firenze, sede Firenze, a favore di sede C.F., contro società, sede C.F.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamenti per cancellazione di trascrizione di pignoramenti:

- Imposta Ipotecaria € 200,00

- Bolli € 59,00

- Tassa Ipotecaria € 35,00

€ 294,00

Per n. 1 annotamento € 294,00

b) Annotamento per cancellazione di iscrizioni ipotecarie (ipoteca giudiziale

- imposta ipotecaria pari al 5x1000 dell'importo dell'ipoteca con un minimo di € 200,00)

- Imposta ipotecaria € 800,00

- Bolli € 59,00

- Tassa ipotecaria € 35,00

Per n. 1 annotamento € 894,00

Totale a) + b) = € 1.188,00

Per quanto attiene le seguenti formalità pregiudizievoli, che risultano iscritte da creditori non ancora intervenuti nella procedura, si rimanda alla valutazione del Giudice in merito alla loro eventuale cancellazione e se ne calcolano di seguito gli oneri a carico della procedura qualora ne sia disposta la cancellazione:

- ipoteca giudiziale iscrizione nn. 19123/2891 del 29/11/2011 nascente da Decreto Ingiuntivo del 16/11/2011 Numero di repertorio 12042 emesso da Tribunale di Firenze, sede Firenze, a favore di, sede, C.F....., contro, sede C.F., capitale Euro 39.535,12, totale Euro

50.000,00.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

- Annotamento per cancellazione di iscrizioni ipotecarie (ipoteca giudiziale - imposta ipotecaria pari al 5x1000 dell'importo dell'ipoteca con un minimo di € 200,00)

- Imposta ipotecaria € 250,00

- Bolli € 59,00

- Tassa ipotecaria € 35,00

Per n. 1 annotamento € 344,00

Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE

Come già descritto al punto 6) si informa che il bene immobile si trova in un condominio costituito amministrato dallo Studio associato Garofalo Stritof Guacci (tel. 055.9544236 email: info@studiogsg.com) che ha fornito le seguenti informazioni in merito alla situazione condominiale del bene immobile:

- all'unità immobiliare sono stati attribuiti 146 millesimi di proprietà;
- l'importo complessivo preventivato nella corrente gestione (anno 2022) è pari a € 855,55 s.e.o.;
- l'Assemblea ha deliberato di dare mandato ad un tecnico per l'analisi preliminare lavori Superbonus 110%;
- all'agosto 2022 si registra un debito rate scadute della corrente gestione preventiva per € 477,00 s.e.o.;
- non è presente un regolamento condominiale.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 14/01/2011 e successive varianti inserisce il fabbricato in Zona B, sottozona B1: *Area ad edilizia residenziale*.

Il Piano Operativo in corso di definizione, di cui all'approvazione delle controdeduzioni Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 19/07/2021 inserisce il fabbricato in zona B, *tessuti recenti dei centri principali*, con interventi edilizi ammessi t4.

L'edificio risulta all'interno dell'area soggetta alla tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004.

Le pratiche sotto elencate sono quelle fornite dall'Amministrazione comunale a seguito di accesso agli atti (vedi allegato 8 estratto pratiche edilizie).

Il fabbricato è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 79 del 05/05/1970 e successiva variante di cui alla Licenza di Costruzione n. 48 del 25/03/1971.

A seguito del completamento dell'edificio è stato rilasciato Permesso di Abitabilità del 31/03/1971.

Successivamente è stato oggetto di richiesta di domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, pratica 421 protocollo 5918 del 28/03/1986, per difformità in corso d'opera; tale domanda **NON RISULTA DEFINITA** per carenza della documentazione tecnica (richiesta dal Comune di Figline Valdarno in ultimo con lettera del 04/04/1992); all'istanza di sanatoria risulta allegata attestazione di versamento di Lire 100.000 per oblazione

abusivismo edilizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata interessata dai seguenti titoli edilizi:

- Denuncia Inizio Attività pratica 301/2007, prot. 18506 del 23/10/2007, oggetto di procedimento di sospensione lavori e richiesta di integrazioni, mai prodotte; tale pratica risulta priva di efficacia;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA/3/2013, prot. 779 del 16/01/2013, per cambio di destinazione d'uso e allestimento nuovi uffici Società Farmavaldarno;
- Deposito di Variante Finale ai sensi dell'art. 83 comma 12 Legge Regionale n.1/2005, Dichiarazione Fine Lavori e Certificazione Conformità relative alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA/3/2013, prot. 2986 del 04/03/2013, per cambio di destinazione d'uso e allestimento nuovi uffici Società Farmavaldarno;
- Certificato di Agibilità prot. 2988 del 04/03/2013.

Per l'unità immobiliare si prende a riferimento l'ultimo titolo abilitativo relativo all'intera unità immobiliare costituito dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA/3/2013, prot. 779 del 16/01/2013 e relativa Variante Finale.

L'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme alla pratica edilizia richiamata, salvo minime imprecisioni su alcune quote.

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

Per la formulazione di un giudizio di stima volto ad individuare il più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione devono essere assunti una pluralità di elementi tecnici ed

economici che, di per sé, hanno un margine di incertezza.

Il mercato immobiliare sta ancora subendo una serie di assestamenti derivanti dalla pandemia covid 19, non ancora definiti nei loro effetti complessivi a medio termine.

L'individuazione del valore di mercato risulta quindi particolarmente difficile nel momento attuale, stante le suddette difficoltà.

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito lordo; tale scelta deriva dal fatto che in presenza di un canone di locazione certo, congruo e riferito allo specifico bene, questo canone risulta l'elemento economico più certo ai fini della stima.

Per determinare il valore di mercato si ricerca il più probabile tasso di capitalizzazione, corrispondente al rendimento medio annuo lordo.

Il tasso di capitalizzazione per gli immobili ad uso terziario nella zona di riferimento, derivante dai dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2021 oscilla dal 4,11% al 4,18%; stante però la speciale attività svolta nell'immobile, cioè quella di ambulatorio medico, che comporta una maggior redditività del fondo rispetto alle ordinarie funzioni svolte in immobili ad uso terziario, così come già motivato in risposta al quesito 5), si ritiene necessario incrementare il tasso più alto rilevato.

Visto che il canone unitario è di circa $\frac{1}{4}$ maggiore dei canoni registrati dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo incrementare il tasso più alto rilevato in zona di $\frac{1}{4}$, portandolo quindi al 5,23% (tasso di redditività al lordo delle imposte).

Pertanto si ottiene tasso di capitalizzazione = 5,23%

reddito lordo: tasso di capitalizzazione = valore di mercato

(euro 1.250,00 x 12 mesi : 0,0523) = euro 286.806,88

arrotondato a **Euro 285.000,00, valore di mercato del bene.**

Dividendo il valore di mercato dei beni locati per la superficie commerciale dei beni locati si ottiene il valore di mercato unitario:

euro 285.000,00 : mq 135 = euro/mq 2.111,11, arrotondato a euro/mq 2.100.

Per completezza si rileva che il valore unitario come sopra determinato è superiore ai valori massimi O.M.I. rilevati per la zona in esame, semestre 2 anno 2021, pari ad euro 1.600/mq per la destinazione “terziaria”, ma tale maggior valore risulta giustificato dalla speciale destinazione d’uso di quota parte dell’unità immobiliare (ambulatori medici), nonché dalle condizioni di manutenzione.

Il più probabile **valore di mercato** del bene oggetto di perizia risulta quindi pari a **euro 285.000 nello stato attuale di occupazione (locato).**

Considerato il fatto che il canone di locazione risulta superiore a quelli medi presenti nella zona, si ritiene che il valore sopra indicato di **euro 285.000** sia da assumersi anche come più probabile **valore di mercato per il bene considerato libero.**

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D’ASTA

A fini della determinazione del prezzo a basa d’asta si applica al valore di mercato sopra determinato la deduzione dovuta alla particolare modalità di vendita mediante asta.

Per questo abbattimento viene operata una riduzione del 10% sul valore residuo in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell’Esecuzione

(riduzione del valore di mercato praticata anche per l'**assenza della garanzia per i vizi del bene venduto**).

Pertanto si ottiene.

€ 285.000,00 x 0,9 = € 256.500,00

arrotondato a **€ 255.000,00 prezzo a base d'asta per il bene locato.**

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

Non si rilevano elementi particolari.

Si rimanda al punto in risposta al Quesito 6) per quanto attiene le formalità pregiudizievoli, che risultano iscritte da creditori non ancora intervenuti nella procedura.

Quesito punto 13) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA DI BENE INDIVISO

La vendita avviene per l'intera proprietà.

Quesito punto 14) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, risultando il bene pervenuto all'attuale proprietario per atto di conferimento in società, risulta di **difficile individuazione**.

Quesito punto 15) RIEPILOGO DEI LOTTI

Lotto unico.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 12/08/2022

Il C.T.U.
Arch. Laura Mandò

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale

ALLEGATO N. 2: Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni

ALLEGATO N. 3: Visura catastale

ALLEGATO N. 4: Planimetria catastale

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico

.....