

## TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n°74/2007

Procedente:

\*\*\*\*\*

Esecutato:

\*\*\*\*\*

Giudice Esecutore: Dott. Andrea Riccucci

### **Stima di immobile in Vicchio di Mugello (FI), Via Cavour n°34 (già nc. 28)**

La Sottoscritta arch. Isabella Bacci, con studio a Sesto Fiorentino, Via G.Matteotti n°88 è stata designata dal G.D. Andrea Riccucci in data 25 ottobre 2007 per la stima e gli adempimenti in relazione all'immobile sopra indicato.

Eseguiti gli usuali accertamenti catastali, ipotecari, presso il Comune di Firenze per gli aspetti urbanistici, si è oggi in grado di stendere la relazione che segue.

### **Oggetto della stima in sintesi**

Si legge dal pignoramento immobiliare:

Si tratta di porzione del fabbricato posto nel comune di Vicchio di Mugello (FI) in Via Cavour n°28 (già n.c. 32).

porzione di fabbricato costituita da un unico locale posto al piano terreno, censito al NCEU del catasto fabbricati del Comune di Vicchio di Mugello alla partita 263 al F. n°84, part. n°265, Sub. n°1, cat. C/3, classe 2, cons. mq.81.

Confini stessa Via,Burberi o loro aventi causa, [REDACTED] o loro aventi causa salvo se altri. |

L'unità immobiliare è rappresentata nella planimetrie catastali qui allegata non aggiornata.

L'edificio non è vincolato alla ex L.1089/39.

### **Rappresentazione catastale**

Al Catasto fabbricati del Comune di Vicchio di Mugello in giusto conto a \*\*\*\*\* nato a Firenze il \*\*\*\*\*

Edificio pignorato:

Via Cavour n°28

P.T, F. n°84 P.lla n°265 sub.n°1, cat.C/3 cl.2, cons. 81 mq, Ren. € 355,58

Dati derivanti da: voltura del 07/06/1984 n°39876/1984 in atti dal 09/10/1987 (protocollo n°444538)

### **Accertamento della proprietà**

Le indicazioni catastali indicate nei titoli di provenienza e nel pignoramento sono quelle attuali.

Si specifica che dal sopralluogo effettuato in data 21 nov. 2007 è emerso che l'attuale accesso all'u.i. é dal n.c. 34 (non più dal n.c. 32) .

### **Eventuali gravami**

Dalla documentazione allegata al fascicolo e dalla visura completa eseguite alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, aggiornata al 21 novembre 2007, sui beni in oggetto risulta:

*Trascrizioni a favore e contro:*

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a VICCHIO

C:F: \*\*\*\*\*

*IMMOBILE:*

Porzione di fabbricato in Vicchio Via Cavour 28

Al NCEU Fg. 84 part. 265 sub. 1 C/3 mq. 81 –

*PROVENIENZE:*

Al signor \*\*\*\*\* (coniugato in regime di comunione legale con la signora \*\*\*\*\* nata a Dicomano il \*\*\*\*\*), detti beni erano pervenuti per atto di compravendita Not. Mario Cecchetti del 07.06.1984 Rep. 9646/5121, trascritto il 18.06.1984 Reg. Part. 11574, per acquisto da \*\*\*\*\* nato a Vicchio di Mugello il 15.03.1914 –

Prezzo L. 18.000.000 pagato –

*ISCRIZIONI:*

3019 del 01.06.1990 Atto Not. Renzo Chiavistelli del 22.05.1990 Rep. 122618

F/ CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL MUGELLO – Firenzuola

C/ \*\*\*\*\*

C/ \*\*\*\*\*

Per L. 75.000.000 cap. L. 30.000.000 (anni 5) –

Grava fondo commerciale in Vicchio Via Cavour 32 di mq. 81 –

Al NCEU Fg. 84 part. 265 sub. 1 C/3 –

724 del 30.01.2001 IPOTECA LEGALE Servizio Riscossione Tributi del 16.01.2001 Rep. 512 (ex art. 77 D.P.R. 602/73) –

F/ SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI sede Firenze C.FD. 04385190485

C/ \*\*\*\*\*

L. 130.730.046 cap. L. 65.365.023 –

Grava quota di ½ su beni come sopra -

#### *TRASCRIPTIONI*

13325 del 21.07.1992 PIGNORAMENTO Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Firenze del 30.04.1992

F/ CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL MUGELLO Firenzuola

C/ \*\*\*\*\*

C/ \*\*\*\*\*

#### **Caratteristiche estrinseche**

Il bene si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Vicchio, l'edificio di cui fa parte l'appartamento è una palazzina con tipologia in linea di antica costruzione, realizzata in epoca successiva a quella di formazione del tessuto urbano più antico all'esterno dell'antico centro storico.

La collocazione è in angolo tra Via Cavour e Via Piave, strategica per panoramicità e comodità di accesso; buona l'ubicazione al piano terra con accesso diretto all'immobile, senza spese di condominio; accessorio dell'immobile è un'area scoperta pertinenza delle tre u.i. della part.265 quindi con possibilità di posteggio privato; la struttura di impianto dell'immobile ha modeste caratteristiche architettoniche, analoga ad altri edifici adiacenti posti sulla strada principale progettati nello stesso periodo su percorso matrice.

Con poche centinaia di metri, è possibile raggiungere con facilità la circonvallazione e la ferrovia

che collegano con Borgo da cui poi direttamente si raggiunge Firenze.

I servizi sono comodi poiché l'ubicazione è limitrofa al centro, alla storica piazza Giotto come è vicina alla Stazione.

### **Caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare, realizzata insieme alla palazzina, è una struttura di antico impianto realizzata senz'altro nel periodo antecedente il 1940, poiché la prima rappresentazione dell'immobile è con il catasto di impianto del 04/01/1940. La palazzina è sviluppata su due piani fuori terra. L'accesso ai piani primo e secondo avviene da una piccola porta, ubicata in posizione disassata, sul lato destro. L'impianto originario prevedeva il piano terra dell'edificio a destinazione commerciale/artigianale, si identificano all'interno quelli che dovevano essere i due locali di vendita con, due aperture dimensionate alla grandezza da negozio in asse con le finestre soprastanti; due grandi arcate in mattoni dividono gli ambienti interni. Il rivestimento esterno ad intonaco è ben conservato e il piano terra è rivestito in pietra bugnata; internamente il solaio è in legno con travi e travicelli in vista. L'insieme ha caratteristiche gradevoli.

Il laboratorio ha mantenuto queste caratteristiche senz'altro fino al 2000, anno nel quale sono iniziati i lavori di ristrutturazione. La trasformazione in abitazione ha modificato sostanzialmente la parete esterna a realizzare all'interno di questi sporti una porta con una piccola finestra al ( n.c .34) e una finestra al nc. 32) cercando di ristabilire la continuità del rivestimento in pietra esistente.

La modifica delle aperture è grossolana, riflette l'andamento dei lavori realizzati in economia dalla proprietà quindi con tamponatura delle aperture non curata, con il mantenimento del cassone dell'avvolgibile originale e apposizione di infissi di scarsa qualità.

Internamente la trasformazione da laboratorio ad appartamento non è stata caratterizzata dalla realizzazione di opere murarie ad eccezione di una parete in cartongesso, all'interno dell'arcata realizzata per definire la camera da letto, peraltro posizionata in corrispondenza del progetto di trasformazione. La zona cottura è stata ubicata secondo il progetto, per pavimento è stata mantenuta l'originale monocottura. L'utilizzo attuale è saltuario e ad uso abitativo, a questa destinazione sono adattate le finiture interne, il rivestimento delle pareti, la tinteggiatura degli ambienti oltre che gli arredi esistenti, letto matrimoniale in camera divani e tavoli in soggiorno. L'interno non è stato completato con la realizzazione degli impianti, mantiene l'impianto elettrico

del precedente laboratorio, non ha l'impianto del gas, né il riscaldamento. Per quanto riguarda l'impianto di smaltimento, dovrà essere fatto l'adeguamento previsto nel progetto originale con l'apposizione di nuova fossa biologica con pozzetto sgrassatore, seguendo le norme del R. Edilizio del Comune.

Al momento del sopralluogo effettuato il 20/11/2007 abbiamo effettuato il rilievo dell'esistente confrontandolo con quanto in nostro possesso e legittimo, quello allegato alla Concessione edilizia del 2000.

Si rappresenta di seguito una tabella con la restituzioni delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo:

u.i. piano terra	Altezza (m)	Larghezza (m)	lunghezza (m)	Sup.reale (mq.)	Coeff. %	Sup conv. (mq)
Soggiorno 1	3,34	3,78	4,64	17,53	100%	17,53
Soggiorno 2	3,35	3,75	4,58	17,17	100%	17,17
Zona cottura	3,60	1,28	4,30	5,50	100%	5,50
disimpegno	4,45	3,32 2,37	4,45	(3,32+2,37) x4,45 /2=12,66	100%	12,66
bagno	3,63	1,25	1,48 1,74	2,01	100%	2,01
camera	3,26	3,45 0,81 0,25	4,64 0,96 3,06	(3,45+2,47) x4,64/2= 13,63 0,77 076	100%	15,16
Ripostiglio sottoscala		0,8	1,00	1,00	20%	0,2
Area esterna		3,00 2,34	9,50	(3,00+2,34) x 9,50/2= 25,36 diviso 3 u.i.	20%	1,69
Muri esterni liberi		0,40	7,83 6,24	2,49 3,13	100%	5,62
Muri esterni in comune		0,20	11,7 8,02	2,34 1,60	100%	3,94
Muri interni in comune			0,95 2,82	0,10	100%	0,82
Muri interni				6,50	100%	6,50
<b>Totale</b>						<b>88,80</b>

Totale sup. conv. mq. 88,80

### **Situazione urbanistica**

L'edificio, per quanto riguarda la destinazione urbanistica, ci riferiamo alle N.T.A. relative alla Regolamento Urbanistico in vigore dal 6 aprile 2007 del Comune di Vicchio di Mugello e ricade nella classificazione identificata come C5: Edifici realizzati o ristrutturati in epoche successive a quelle di formazione del tessuto insediativo, che presentano caratteri e/o allineamenti compatibili con il contesto, identificati all' art. 37 come C5.

### **Situazione urbanistico-amministrativa**

Ai fini di valutare l'effettiva situazione e conformità urbanistica dell'immobile è stata effettuata una visura completa in data 13 novembre 2007 presso il Comune di Vicchio di Mugello, ricerca effettuata dall'archivio cartaceo e informatico.

Il 15/01/00 Il Sig.\*\*\*\*\* presentò richiesta di Concessione Edilizia, Pratica edilizia n°2000/0007 per “Ristrutturazione di laboratorio e realizzazione di appartamento per civile abitazione sito in Vicchio Via Cavour n.c. 34” fu rilasciata il 28/06/2000. La concessione è stata ritirata e gli oneri sono stati pagati in data 27/06/2000, successivamente a tale documento non sono state eseguiti gli adempimenti di legge necessari per iniziare le opere, inizio lavori e deposito progetto degli impianti e tutto quanto allora era necessario disciplinato della 52/99, la pratica è stata lasciata in sospeso.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare l'effettiva realizzazione dei lavori di cambio di destinazione da laboratorio ad abitazione, modificando il progetto approvato. Lavori realizzati in economia con grande semplicità, gli sporti originali del laboratorio sono stati modificati mantenendo il cassone dell'avvolgibile e realizzando all'interno le mazzette e il parapetto per una finestra grande (al n.c 32) e per una porta finestra e una finestra piccola (al n.c.34). Internamente non è stato realizzato l'antibagno previsto nel progetto originale. Nonostante tutto i vani esistenti sono stati adibiti ad uso abitativo come dimostrano le finiture realizzate caratteristiche di un'abitazione.

In seguito al colloquio intercorso con il Tecnico del Comune di Vicchio, si chiarisce che per quanto riguarda la legittimità urbanistica dell'immobile, ci troviamo di fronte ad una abitazione che necessita di regolarizzare la situazione attuale, si rileva incompletezza di atti amministrativi. La pratica di sanatoria che dovrà essere presentata sarà definita con l'ufficio potrà essere o una sanatoria edilizia che sarà possibile in quanto ai sensi della L.47/85 art. 40 si potranno riaprire i

termini del Condono edilizio con conseguente pagamento di sanzione, oblazione e oneri o un mediante la richiesta di attestazione di conformità ai sensi dell'art.140 della L.R.01/2005, (con il pagamento di una sanzione amministrativa dell'importo, presumibilmente, quello minimo di € 516,00) che legittimi l'ultima definizione delle unità immobiliare, il Comune alla luce dei lavori effettivamente eseguiti considera avvenuto il cambio di destinazione in abitativo, con molti adempimenti ancora da redigere, verifiche igienico sanitarie comprese. Saranno poi da completare tutte quelle opere necessarie come l'adeguamento degli impianti, elettrico e di smaltimento, oltre che la realizzazione dell'impianto di riscaldamento, adempimenti necessari per richiedere a fine lavori l'abitabilità dello stesso.

### **Stima**

La stima richiesta dell'immobile è con l'applicazione del metodo del più probabile valore di mercato; procedimento di stima sintetico con un'indagine mirata ad accertare i valori di mercato di u.i. dello stesso tipo; tenuto conto dello stato attuale, del grado delle rifiniture, dell'ampiezza e del numero dei vani, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, dopo aver assunto informazioni presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), avvalendosi dell'esperienza personale in campo estimativo, tenuto conto del momento attuale di mercato immobiliare, il sottoscritto con riferimento alla planimetria allegata, ritiene di valutare secondo le consuetudini di zona.

Il valore individuato è confermato anche dall'interrogazione effettuata alla banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) con interrogazioni al primo semestre 2007, che per la zona di Vicchio zona centrale si considera per le abitazioni civili un minimo di 1500 Euro/mq. a max 2400 Euro/mq..

Per quanto sin qui detto, i prezzi medi della zona su immobili da ristrutturare confermano il valore dell'OMI.

In questo specifico caso si ritiene che l'immobile abbia potenzialità nel mercato immobiliare ma si individua in 1500 Euro/mq. il valore da considerare, valutando la spesa della Sanatoria (in termini di pratica edilizia e di sanzione), i lavori da completare, gli impianti da realizzare, gli adempimenti finali catastali.

La superficie dell'appartamento rilevata durante il sopralluogo effettuato e valutata considerando la superficie commerciale di mq. 88,80 che produce un prezzo stimato di €133.200.

Il valore totale dei beni è stimato in € 133.200.

## **Valori a base d'asta**

Considerando che in una normale trattativa il bene suddetto può essere comprato con termine di pagamento migliore di quello stabilito per il versamento del residuo prezzo in caso di una vendita all'asta, e che l'imposta di registro viene pagata in base al valore determinato dai coefficienti catastali, che nella maggior parte dei casi sono inferiori ai valori di mercato anziché all'effettivo prezzo di vendita, l'intera proprietà considerando la discreta rilevanza della cifra per la zona €133.200 bene deve abbattersi del 15%, per un valore pari a €19.980, quindi arrotondando il prezzo a base d'asta sarà pari a € 113.200.

## **Cenni fiscali**

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto bene personale del venditore non rientra alcun regime vincolato.

## **Riepilogo delle risposte ai quesiti domande del Giudice Esecutore**

*1)- Identificazione del bene oggetto del pignoramento con precisazione dei confini dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso o altro diritto reale. Indichi quali siano gli estremi dell'atto di provenienza.*

Dal pignoramento immobiliare: "Si tratta di porzione del fabbricato posto nel comune di Vicchio di Mugello (FI) in Via Cavour n°28 (già n.c. 32)" Porzione di fabbricato costituita da un unico locale posto al piano terreno, censito al NCEU del catasto fabbricati del Comune di Vicchio di Mugello alla partita 263 al F. n°84, part. n°265, Sub. n°1, cat. C/3, classe 2, cons. mq.81. Si specifica che il numero civico è stato verificato essere il 34. Confini stessa Via, Burberi o loro aventi causa, Virani o loro aventi causa salvo se altri. Detti beni erano pervenuti per atto di compravendita Not. Mario Cecchetti del 07.06.1984 Rep. 9646/5121, trascritto il 18.06.1984 Reg. Part. 11574

*2)- Descrizione del bene:*

Si tratta di una unità uso abitazione, situata al piano terra.

*3)- Stato di possesso dell'immobile :*

Immobile attualmente libero.

*4-5)- Verificare l'esistenza di formalità o vincoli di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente; verificare l'esistenza di formalità o vincoli di natura condominiale gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita a carico dell'acquirente.*

Non risultano vincoli condominiali gravanti sul bene;

*6) Verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene:*

Immobile commerciabile dietro presentazione di sanatoria edilizia (pratica da definire con l'Ufficio Urbanistica di Vicchio) in quanto non sono stati completati i lavori di cambio di destinazione da laboratorio ad abitazione.

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

*a) il valore di mercato b) il prezzo a base d'asta*

Si considera l'unità immobiliare libera; il valore totale dei beni è stimato in €133.200

Il prezzo a base d'asta sarà pari a € 113.200

*8) Indicare in caso di pignoramento di quota /e di bene indiviso: a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata b) 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.*

come risulta dalla visura in conservatoria la quota di possesso di \*\*\*\* sull'immobile è pari al 50% (coniugato in regime di comunione legale con la signora \*\*\*\*\* nata a Dicomano il \*\*\*\*\*),

*9) Indicare il regime impositivo della vendita:*

Vendita non soggetta ad imposta sulla vendita.

*10) effettuare un riepilogo in caso di più lotti:*

L'unità immobiliare costituisce un unico lotto di vendita.

Sesto fiorentino 13 gennaio 2007

In Fede

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Arch. Isabella Bacci

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n°74/2007

Procedente:

\*\*\*\*\*

Esecutato:

\*\*\*\*\*

Giudice Esecutore: Dott. Andrea Riccucci

**Stima di immobile in Vicchio di Mugello (FI), Via Cavour n°34(già nc. 28)**

**Allegati:**

- Planimetria catastale scala 1:200
- Visura catastale storica
- Estratto di mappa catastale scala 1:2000
- N°8 fotografie con elaborato grafico
- Visure ipotecarie Conservatoria di Firenze
- Verbale di inizio delle operazioni peritali

Sesto fiorentino 13 gennaio 2008

In Fede

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Arch. Isabella Bacci