

Luca Bevilacqua architetto

Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze – Mob. +39 338 2659772
e-mail: studio.lucabevilacqua@gmail.com – PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. - OMISSIS - / P.IVA - OMISSIS -

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Concorsuale

Liquidazione Giudiziale: - OMISSIS - di - OMISSIS -
& - OMISSIS - + - OMISSIS - + - OMISSIS -

Reg. Liq.: n. 27/22

Sentenza: n. 221/22

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Arturo Marini

Nomina Perito Estimatore: 24 febbraio 2023

Perito Estimatore: architetto Luca Bevilacqua

RELAZIONE DI STIMA

1 - Indice della Relazione

	Paragrafo	Pag.
1	Indice della Relazione	2
2	Premessa	5
3	Operazioni Peritali	6
	A – Capannone sito in Reggello (FI), via Dante Alighieri 117	7
4A	Identificazione del bene	7
	4.1A Ubicazione	7
	4.2A Identificazione catastale	8
5A	Atto di provenienza	8
6A	Descrizione del bene	8
	6.1A Consistenza del bene	8
	6.2A Documentazione fotografica	9
7A	Stato di possesso	9
8A	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	9
9A	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	9
10A	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	10
11A	Regolarità edilizia e urbanistica	10
12A	Conformità catastale	11
13A	Stima	11
	13.1A Valore di mercato	11
	13.2A Prezzo base d'asta	12
14A	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	13
15A	Regime impositivo di vendita	13
16A	Attestato di qualificazione energetica	13
	B - Unità Abitativa a Reggello (FI), via Guerri 7 e Garage in via Dante Alighieri	14
4B	Identificazione del bene	14
	4.1B Ubicazione	14



4.2B	Identificazione catastale	15
5B	Atto di provenienza	15
6B	Descrizione del bene	15
6.1B	Consistenza del bene	16
6.2B	Documentazione fotografica	16
7B	Stato di possesso	16
8B	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	16
9B	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	16
10B	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	16
11B	Regolarità edilizia e urbanistica	17
12B	Conformità catastale	17
13B	Stima	18
131B	Valore di mercato	18
13.2B	Prezzo base d'asta	19
14B	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	20
15B	Regime impositivo di vendita	20
16B	Attestato di qualificazione energetica	20
	C - Comparto in Piazza Santa Margherita, Località Cancelli piano primo, terreni e21 cantina.....	21
4C	Identificazione del bene	21
4.1C	Ubicazione	21
4.2C	Identificazione catastale	22
5C	Atto di provenienza	23
6C	Descrizione del bene	24
6.1C	Consistenza del bene	25
6.2C	Documentazione fotografica	25
7C	Stato di possesso	25
8C	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	25
9C	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	25
10C	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	26
11C	Regolarità edilizia e urbanistica	26
12C	Conformità catastale	27



13C	Stima	27
131C	Valore di mercato	27
13.2C	Prezzo base d'asta	30
14C	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	32
15C	Regime impositivo di vendita	33
16C	Attestato di qualificazione energetica	33
	D - Comparto in Piazza Santa Margherita, Località Cancelli piano secondo e negozio	34
4D	Identificazione del bene	34
4.1D	Ubicazione	34
4.2D	Identificazione catastale	35
5D	Atto di provenienza	36

6D	Descrizione del bene	36
6.1D	Consistenza del bene	37
6.2D	Documentazione fotografica	37
7D	Stato di possesso	37
8D	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	37
9D	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	37
	10D Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	37
11D	Regolarità edilizia e urbanistica	38
12D	Conformità catastale	39
13D	Stima	40
	mercato	40
13.2D	Prezzo base d'asta	41
14D	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	43
15D	Regime impositivo di vendita	43
16D	Attestato di qualificazione energetica	43
17	Formazione di eventuali lotti	43
18	Riepilogo	44
	ELENCO ALLEGATI	50
	131D Valore di	

2 - Premessa

Il sottoscritto architetto Luca Bevilacqua nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, con studio in Firenze via Francesco Caracciolo 79, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 8258, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze al n. 512, veniva incaricato Perito Estimatore per la Liquidazione Giudiziale Reg. n. 27/22 con visto in data 24.02.2023.

La presente relazione di stima riguarda i diritti immobiliari di seguito elencati:

- OMISSIS - di - OMISSIS - e - OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) :

- Piena proprietà di capannone sito in Reggello (FI), Via Dante Alighieri 117, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 71 Particella 469 Subalterno 1, categoria catastale C/1, 215 mq, rendita catastale Euro 6.695,61. oltre a questo il bene risulta composto da un ulteriore subalterno, il 3, identificato al foglio 71, particella 409.

- OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) :

- Quota 50% diritto di proprietà su unità abitativa sito in Reggello (FI), Piazza S. Margherita 71, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 75 Subalterno 200 categoria catastale A/2, 7,5 vani, rendita catastale Euro 619,75;
- Quota 50% (unitamente al fratello, sig. - OMISSIS -) diritto di proprietà su unità abitativa sito in Reggello (FI), Via Guerri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 71 Particella 518 Subalterno 205 categoria catastale A/2, 6 vani, rendita catastale Euro 418,33;
- Quota 50% (unitamente al fratello, sig. - OMISSIS -) diritto di proprietà su garage sito in Reggello (FI), Via Dante Alighieri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 71 Particella 406 Subalterno 202 categoria catastale C/6, rendita catastale Euro 73,44;
- Quota 50% diritto di proprietà su negozio sito in Reggello (FI), Piazza S. Margherita 16-17, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 75 Subalterno 2 categoria catastale C/1, rendita catastale Euro 1.578,29;
- Quota 50% diritto di proprietà di un terreno sito nel Comune di Reggello (FI) identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 71 Particella 469 Subalterno 1 Foglio 59, particelle 1008, 1142 e 1151.;

- OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) :

- Quota 50% (unitamente al fratello, sig. - OMISSIS -) diritto di proprietà su unità abitativa sito in Reggello (FI), Via Guerri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 71 Particella 518 Subalterno 205 categoria catastale A/2, 6 vani, rendita catastale Euro 418,33;
- Quota 50% (unitamente al fratello, sig. - OMISSIS -) diritto di proprietà su garage sito in Reggello (FI), Via Dante Alighieri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 71 Particella 406 Subalterno 202 categoria catastale C/6, rendita catastale Euro 73,44;
- Quota 50% diritto di proprietà su unità abitativa sito in Reggello (FI), Piazza S. Margherita 71, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 74 e 321, categoria catastale A/3, 6 vani, rendita catastale Euro 356,36;

- Quota 50% diritto di proprietà su cantina sita in Reggello (FI), Via Piazza S. Margherita 15, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 75 Subalterno 3, categoria catastale C/2, rendita catastale Euro 53,04.

Si procede con ordine.

3 - Operazioni Peritali

Le operazioni peritali hanno avuto svolgimento nel 2023 con una propaggine nel 2024.

Preliminarmente si è provveduto a reperire il materiale catastale inerente ai beni e si è predisposta visura dei titoli abilitativi presso gli uffici tecnici del comune di Reggello (FI).

Successivamente si è predisposto un piano di accessi ai beni nel seguente ordine:

- A) capannone sito in Reggello (FI), Via Dante Alighieri 117;
- B) unità abitativa sito in Reggello (FI), Via Guerri e garage sito in Reggello (FI), Via Dante Alighieri;
- C) Comparto in piazza S. Margherita Località Cancelli Piano Primo
C1 - unità abitativa sito in Reggello (FI), Piazza S. Margherita 18 – Piano Primo C2 - cantina sita in Reggello (FI), Via Piazza S. Margherita 15.
C3 - terreni siti nel Comune di Reggello (FI) ed identificati al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59, particelle 1008, 1142 e 1151;
- D) Comparto in piazza s. Margherita Località Cancelli Piano Secondo
D1 - unità abitativa sito in Reggello (FI), Piazza S. Margherita 18 – Piano Secondo;
D2 - negozio sito in Reggello (FI), Piazza S. Margherita 16-17

I sopralluoghi sono avvenuti in tempistiche differenti e in funzione della localizzazione geografica, essendo alcuni di essi nell'abitato principale del comune di Reggello ed altri in località Cancelli.

Dall'analisi effettuata sui beni, dalle loro caratteristiche, dal fatto che risultano essere pressoché distinti fra loro, tranne che per un garage e i terreni che risultano collegati a bene ben individuati, valutata oltretutto la loro indipendenza funzionale ed autonomia, nei prossimi paragrafi si prevederà di analizzare in maniera distinta i beni seguendo l'ordine dell'elenco sopra riportato, individuando, così, quelli che possono essere dei LOTTI DISTINTI.

Si rende noto che nel mentre della redazione della presente relazione risulta che il Sig. - OMISSIS - sia deceduto.

A – CAPANNONE SITO IN REGGELLO (FI), VIA DANTE ALIGHIERI 117

4A – Identificazione del bene

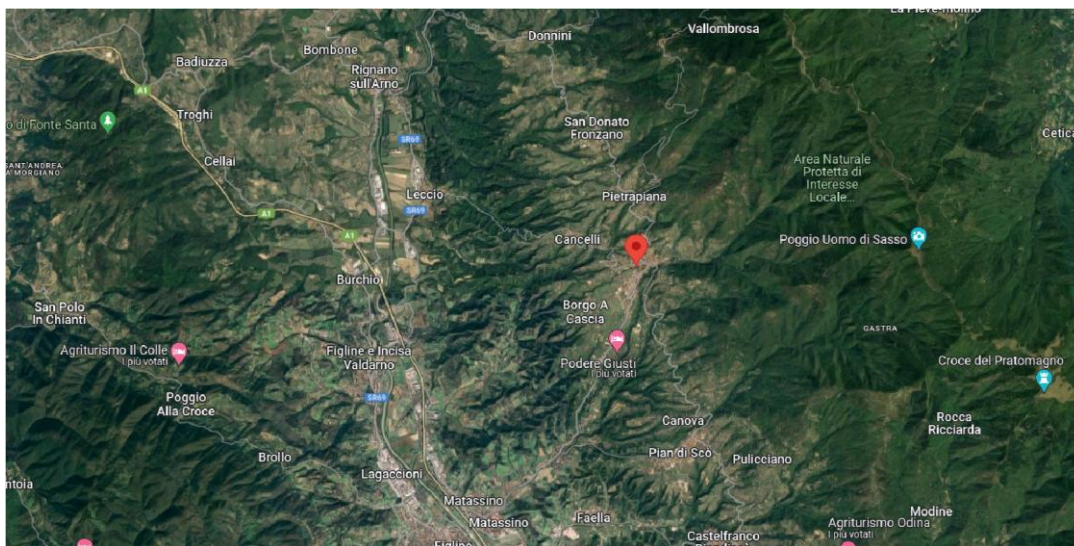
4.1A – Ubicazione

Il bene di cui al LOTTO A risulta essere un fondo commerciale su due livelli posto al piano terreno di un condominio di quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato, nella strada principale di accesso all'abitato di Reggello.

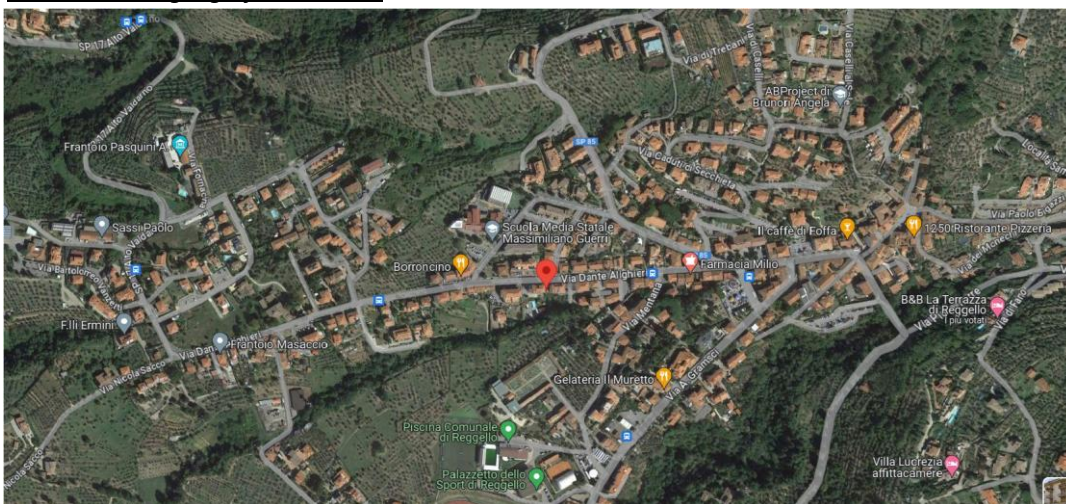
L'accesso avviene direttamente dal marciapiede pubblico attraverso un lastrico pavimentato di proprietà condominiale e che percorre tutta la lunghezza dell'edificio.

La zona risulta essere di grossa percorrenza, essendo la direttrice in ingresso ed uscita dall'abitato in direzione Firenze e presenta diverse attività commerciali ed abitazioni.

Attualmente il bene risulta contenere beni mobili inerenti all'attività che si svolgeva nel fondo (attività di vicinato/piccolo supermercato) e non è in uso.



Individuazione geografica del bene



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

4.2A – Identificazione catastale

Il bene oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

Foglio 71, Particella 469, Subalterno 1

Rendita euro 6.695,61

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 215 mq – Superficie Totale: 239 mq

Foglio 71, Particella 409, Subalterno 3

Rendita euro 6.695,61

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 215 mq – Superficie Totale: 239 mq

intestati a:

1 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, Sede in Reggello proprieta` per 1/1 (*Allegato 1*)

5A – Atto di provenienza

Il bene risulta pervenuto all'attuale intestatario attraverso Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/10/1997, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FI Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 161

- AG Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 3584, registrato in data

01/04/1998 - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE Voltura n. 6223.1/2010 - Pratica n.

FI0113342 in atti dal 13/04/2010 (*Allegato 2*)

6A – Descrizione dei beni

Come preliminarmente indicato il bene risulta essere un fondo commerciale su due livelli posto al piano terreno di un condominio di quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato, nella strada principale di accesso all'abitato di Reggello.

L'accesso avviene direttamente dal marciapiede pubblico attraverso un lastrico pavimentato di proprietà condominiale e che percorre tutta la lunghezza dell'edificio.

Il fondo risulta essere, sostanzialmente, un ambiente unico, su due livelli, di dimensioni circa 22,83 ml per 10,00 ml ed altezza di circa 3,00 metri, ed affacciato su strada con sei sporti.

Vi è la presenza di vani accessori di servizio utili alla conservazione, lavorazione e preparazione della merce che veniva commercializzata.

6.1A – Consistenza del beni

Per la consistenza dei beni in oggetto si farà riferimento ai dati catastali dei documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), al fine della ricerca più probabile valore di mercato.

6.2A – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda all'apposito Allegato 3

7A – Stato di possesso

Come indicato nel capitolo 4.1A il bene risulta non in uso e libero. Vi è la presenza di beni mobili inerenti all'attività che si svolgeva nel fondo (attività di vicinato/piccolo supermercato) che saranno ceduti assieme al fondo e sarà onere dell'aggiudicatario il loro eventuale smaltimento.

8A – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per il bene in oggetto per comprendere se vi sono spese in sospeso o in programma, si è richiesto informazioni all'Amministratrice di condominio.

Con comunicazione via mail l'Amministratrice comunica quanto segue.

Per quanto attiene alla GESTIONE ORDINARIA 01.03.2024 - 28.02.2025 a rendiconto consuntivo la quota da pagare dell'unità 3, di nostro interesse, è di euro 1.832,19, e per quanto attiene invece al rendiconto a preventivo per la gestione ordinaria 01.03.2025 - 28.02.2026 la quota riferita all'unità è di euro 634,21. Complessivamente, quindi, per la gestione ordinaria le quote da pagare sono in totale 2.466,40 (1.832,19 + 634.21).€ € €

Inoltre, con verbale di assemblea straordinaria, tenuta in data 6 febbraio 2024 pertanto dopo la dichiarazione del fallimento, è stato deliberato di procedere con lavori straordinari.

Le spese complessive risultano essere pari a euro 121.392,37. La quota relativa ripartita nella tabella millesimale dell'unità nr. 3 (di nostro interesse ndr) è di euro 10.795,64 interamente da pagare. Le spese per la seconda parte dei lavori comprensive di spese tecniche e amministrative, in esecuzione dal mese di giugno, risultano essere pari a euro 64.207,44. La quota relativa alla unità di nostro interesse ammonta ad euro 7.597,76 interamente da pagare.

Quindi, per i lavori straordinari le quote di spettanza riferite all'immobile in oggetto ammontano complessivamente ad . 18.393,40 (consuntivo 10.795,64 + preventivo 7.597,76).€ € €

9A – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Alla presente si allega documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Firenze (Allegato 4)

10A – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni queste risultano essere difficilmente quantificabili, dipendendo dall'utilizzo del bene che si decide di fare.

Per quanto concerne le tasse risultano essere quelle tabellari del comune di Reggello e del gestore di raccolta dei rifiuti che opera in zona.

11A – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune di Reggello.

L'immobile risulta edificato in forza di due concessioni:

- Concessione n. 56/71 del 5 marzo 1971 (per il subalterno 1);
- Concessione n. 54/71 del 5 aprile 1971 (per il subalterno 3).



Le pratiche edilizie non risultano del tutto complete degli elaborati grafici, lasciando molte lacune rappresentative su quanto licenziato dall'Amministrazione Pubblica.

Vi è solo una rappresentazione di porzione di piano terra privo di locali accessori.

La documentazione risulta molto scarna.

Nella realtà il bene, utilizzato come piccolo supermercato di vicinato, presenta partizioni interne in materiale leggero (cartongesso e pannelli coibenti), utili allo svolgimento dell'attività e che dividono l'area di vendita da quella di servizio (celle frigo, preparazione, ecc...).

L'attività di supermercato era comunque autorizzata dalla ASL competente, ma non risulterebbero pratiche edilizie che riportano le divisioni interne.

Inoltre erano stati annessi al supermercato degli ambienti non facenti parte dell'unità, ed utilizzati come deposito. Questi sono stati restituiti alla legittima proprietà.

Ad oggi, quindi, non vi è una piena corrispondenza dello stato dei luoghi alle pratiche edilizie. Risulta quindi necessaria una rimessa in pristino dei luoghi rimuovendo le partizioni interne, ovvero regolarizzandone la conformazione attraverso un accertamento di conformità o una SCIA tardiva o opportuno titolo concordato con gli uffici comunali.

Quindi saranno da detrarre al valore del bene i costi per la rimessa in pristino o per la presentazione della pratica di cui sopra.

Lasciando libera scelta su cosa attuare delle due ipotesi sopra riportate, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso al valore del bene, che lo scrivente ritiene congruo nel 5%. Inoltre, come sopra indicato, è risultato necessario restituire dei locali sottratti ad un fondo adiacente attraverso una apertura interna non regolare, ed utilizzati come deposito. E stata ripristinata la situazione originaria restituendo la porzione di fondo alla legittima proprietà che ha sostenuto una spesa di 500,00 , che andranno rimborsate, direttamente al confinante,€ dall'aggiudicatario.

12A – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria dell'unità sopra indicata, risultano esserci le medesime problematiche del capitolo precedente, e più precisamente.

Risulta quindi necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale.

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prevederà un puntuale rilievo dei luoghi, circa 800,00 (comprensivi di IVA e Cassa Previdenza) e onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 1.000,00 (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 70,00 , quindi si avrà una spesa complessiva di € 1.870,00 comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.€

13A – Stima**13.1A – Valore di mercato**

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sui dati in nostro possesso dei beni in oggetto, risulta quindi una valutazione di massima.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (come da dati catastali), per il prezzo unitario a metro quadrato ricavati dalla Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate su beni nell'arco di 1000 metri bel bene di riferimento con la medesima categoria catastale.

Si prevederà una valutazione distinta per i singoli beni in funzione della loro destinazione d'uso.

La ricerca ha portato ai seguenti valori:

BENI COMPARABILI IN COMUNE DI REGGELLO:

- Compravendita febbraio 2021: 147 mq per 200.000,00 €
- Compravendita dicembre 2021: 63 mq per 35.000,00 €
- Compravendita febbraio 2022: 76 mq per 60.000,00 €
- Compravendita maggio 2022: 30 mq per 35.000,00 € - Compravendita marzo 2024: 80 mq per 60.000,00 € per una media al metro quadrato pari a 924,45 /mq€

Si avrà quindi:

BENE A – Proprieta' per 1/1 di capannone sito in Comune di REGGELLO (FI) - Foglio 71,
Particella 469, Subalterno 1 - VIA DANTE ALIGHIERI

CONSISTENZA: 239 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

Consistenza del bene x media valore al metro quadrato = valore di mercato 239 mq x

924,45 /mq = 220.943,55 € €

13.2A – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare al bene si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, e che risultano essere i seguenti:

Regolarità edilizia e urbanistica(capitolo 11A):

i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica prevedono gli onorari tecnici per la rimessa in pristino o per la redazione di pratica edilizia, *i diritti di segreteria e marche da bollo, nonché l'eventuale sanzione, nonché eventuali opere di ripristino*. Si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5% dal valore del bene.

Inoltre s dovranno aggiunge 500,00 per la rimessa in pristino del fondo limitrofo. € *Conformità catastale (capitolo 12A)*:

i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico e i costi di segreteria e di presentazione, che approssimativamente possono essere stimati in 1.870,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Si ritiene, altresì, che lo stato dei luoghi non sia in ottime condizioni, e questo comporta una decurtazione di un ulteriore 10%

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO		Euro	220.943,55
Costi per conformità edilizia e urbanistica (5%)	a detrarre	Euro	11.047,18
Costi gestione ordinaria	a sommare	Euro	2.466,40
Costi gestione straordinaria	a sommare	Euro	18.393,40
Costi per conformità catastale	a detrarre	Euro	1.870,00
TOTALE PARZIALE		Euro	228.886,17
Ribasso del 10% su 228.886,17	€	a detrarre	Euro 22.888,62
Ulteriore ribasso del 10% su 228.886,17	€	a detrarre	Euro 22.888,62
PREZZO BASE D'ASTA		Euro	183.108,93
			ARROTONDATI A 180.000,00
			(EURO CENTOPTTANTAMILA/00)

14A – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

Il bene, tenuto conto della sua natura e delle sue caratteristiche, vista la collocazione territoriale, la consistenza e constatato l'attuale momento del mercato immobiliare, non risulta particolarmente appetibile.

L'appetibilità può crescere al diminuire del prezzo base d'asta su successivi bandi di vendita.

15A – Regime impositivo della vendita

Essendo il bene proprietà di una società e quindi un bene strumentale, risulterebbe, oltre all'Iva (al 22% o al 10%), anche soggetto all'imposta di Registro in misura fissa pari a 200 euro, l'imposta Ipotecaria pari al 3%, e l'imposta Catastale pari all'1%

16A – Attestato di qualificazione energetica

Gli attestati di qualificazione energetica per il bene in oggetto risulta essere assente.

B – UNITA' ABITATIVA A REGGELLO (FI), VIA GUERRI 7 e GARAGE IN VIA DANTE ALIGHIERI

4B – Identificazione del bene

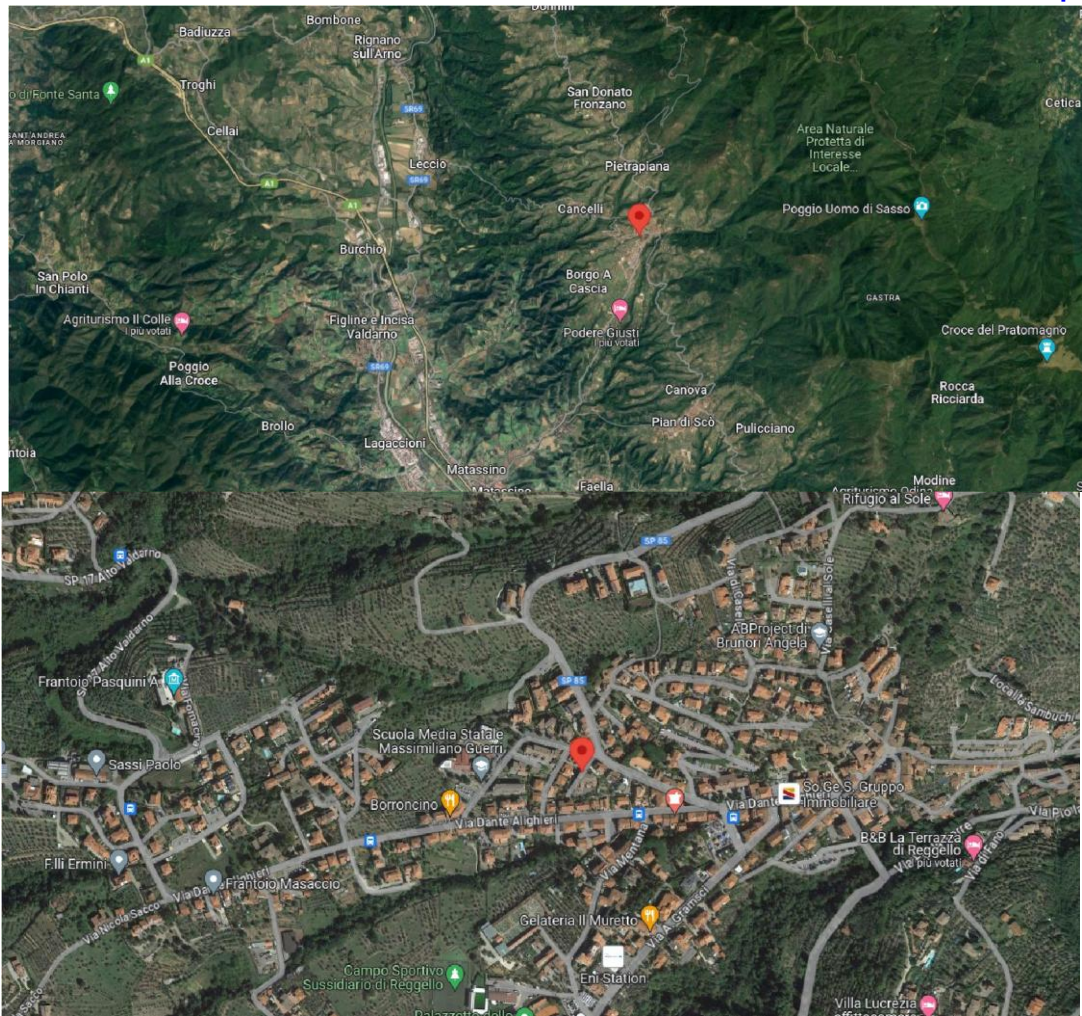
4.1B – Ubicazione

I beni di cui al LOTTO B risultano essere un appartamento posto al piano primo, annessa cantina ed un box, questi ultimi due posti al piano seminterrato, di un condominio residenziale di tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, in una strada secondaria dell'abitato di Reggello.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso rampa di scale "a comune", mentre quello alla cantina e al box attraverso rampa carrabile laterale.

La zona risulta essere prettamente residenziale, parallela a via Dante Alighieri (posizione bene di cui al LOTTO A).

Attualmente il bene risulta occupato da una parente dei Signori - OMISSIS - e - OMISSIS - e comunque sarà venduto come libero alla data della vendita.



Individuazione
geografica del
bene

Individuazione
dell'immobile
– scala di
quartiere

4.2B –

Identificazione catastale

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

PER L'APPARTAMENTO E LA CANTINA:

Foglio 71, Particella 518, Subalterno 205

Rendita euro 418,33

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani - Superficie Totale: 103 m2 Totale escluse aree scoperte: 98 m2

PER IL BOX:

Foglio 71, Particella 406, Subalterno 202

Rendita euro 73,44

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 m2 - Superficie: Totale: 15 m2

entrambi i beni risultano intestati a:

1 - - OMISSIS -, C.Fisc. CF - OMISSIS -, nato a - OMISSIS – il

-OMISSIS - - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (*Allegato 5*)

5B – Atto di provenienza

Il bene risulta pervenuto all'attuale intestatario attraverso Atto amministrativo DECRETO

(DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 08/10/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 661 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 28724.1/2007 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 07/11/2007 (*Allegato 6*)

6B – Descrizione dei beni

Come preliminarmente indicato i beni risultano essere un appartamento composto da quattro locali più servizi ed accessori, posto al piano primo con annessa cantina ed un box di dimensioni circa 4,40 ml x 2,40 ml. Cantina e box si trovano al piano seminterrato.

Il condominio, totalmente residenziale, è composto da tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, in una strada secondaria dell'abitato di Reggello.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso rampa di scale "a comune", mentre quello alla cantina e al box attraverso rampa carrabile laterale.

L'unità immobiliare

6.1B – Consistenza dei beni

Per la consistenza dei beni in oggetto si farà riferimento ai dati catastali dei documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), al fine della ricerca più probabile valore di mercato.

6.2B – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda all'apposito Allegato 7

7B – Stato di possesso

Come indicato nel capitolo 4.1B attualmente il bene risulta occupato da una parente dei Signori - OMISSIS - e - OMISSIS - e comunque sarà venduto come libero alla data della vendita.

8B – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per i beni in oggetto non si è a conoscenza di spese in sospeso o in programma.

Si ritiene opportuna una ricognizione periodica su tale aspetto.

9B – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Alla presente si allega documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (Allegato 8)

10B – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni queste risultano essere quelle di una ordinaria civile abitazione, e il loro variare dipende anche dal contratto del libero mercato che si vuole stipulare sulle utenze.

Per quanto concerne le tasse risultano essere quelle tabellari del comune di Reggello e del gestore di raccolta dei rifiuti che opera in zona.

Non si è a conoscenza di eventuali spese straordinarie.

11B – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune di Reggello.

Le pratiche presenti risulta essere le seguenti:

- Concessione Edilizia rilasciato dal Comune di Reggello in data 09/07/1976 al n. 102;
- Variante in corso d'opera n. 191 rilasciata dal Comune di Reggello in data 11/11/1976;
- Variante in corso d'opera n. 111 rilasciata dal Comune di Reggello in data 03/08/1977;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Reggello in data 20/12/1979 prot. 1595, dichiara inoltre che detto bene non ha subito abusi edilizi e garantisce la conformità urbanistica;
- Condono Edilizio 682/96, del 10/09/1996, protocollo n. 19716 del 30.09.1986, ritirato il 28/09/1996;
- Pratica Edilizia 6268/2016

Confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima pratica edilizia risultano esserci alcune difformità riguardanti la zona giorno.



Infatti nella pratica risultano presenti un pilastro (o per meglio dire una porzione di muro) ed un tramezzo alto circa 1 metro a divisione del soggiorno e dell'area pranzo/cucina.

Nella realtà non esistono.

Molto probabilmente non sono stati realizzati durante i lavori di ristrutturazione.

Nulla veniva fatto sulla cantina e sul box auto.

Ad oggi, quindi, non vi è una piena corrispondenza dello stato dei luoghi alle pratiche edilizie.

Risulta necessaria una pratica edilizia che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi

Quindi saranno da detrarre al valore del bene i costi per la presentazione della pratica di cui sopra, lasciando libera scelta su quale titolo edilizio presentare, e le ipotesi possono essere una CILA tardiva oppure una pratica che riporti la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi. Si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso al valore del bene, che lo scrivente ritiene congruo nel 5%.

12B – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale dei beni in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria delle unità sopra indicate, queste non risultano aggiornate.

Infatti dopo i lavori di manutenzione interni che hanno portato ad una divisione degli spazi differente rispetto all'originale conformazione, non risulta aggiornata la planimetria catastale e, di conseguenza, la visura. Risulta quindi necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale.

Inoltre risulta da correggere l'ubicazione del garage che risulta erroneamente indicata in via Dante Alighieri.

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prevederà un puntuale rilievo dei luoghi, circa 800,00 (comprensivi di IVA e Cassa Previdenza) e onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 800,00 (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 70,00 , quindi si avrà una spesa complessiva di 1.670,00€ € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

13B – Stima 13.1B – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sui dati in nostro possesso dei beni in oggetto, risulta quindi una valutazione di massima.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (come da dati catastali), per il prezzo unitario a metro quadrato ricavati dalla Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate su beni nell'arco di 1000 metri bel bene di riferimento con la medesima categoria catastale. Si prevederà una valutazione distinta per i singoli beni in funzione della loro destinazione d'uso.

La ricerca ha portato ai seguenti valori:

BENI COMPARABILI IN COMUNE DI REGGELLO:

- Compravendita novembre 2023: C/6 di 30 mq e A/2 di 124 mq per 125.000,00 €
- Compravendita gennaio 2024: C/6 di 14 mq e A/2 di 104 mq per 129.000,00 €
- Compravendita febbraio 2024: C/6 di 23 mq e A/2 di 145 mq per 199.000,00 € - Compravendita marzo 2024: C/6 di 22 mq e A/2 di 101 mq per 145.500,00 € per una media al metro quadrato pari a 1.074,19 /mq€

Si avrà quindi:

BENE B – Proprieta' per ½ ciascuno degli intestatari di unità abitativa sito in Reggello (FI), Via Guerri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 71 Particella 518
Subalterno 205 e garage sito in Reggello (FI), Via Dante Alighieri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello

CONSISTENZA: 121 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

$$\begin{aligned} \text{Consistenza del bene} \times \text{media valore al metro quadrato} &= \text{valore di mercato } 121 \text{ mq} \times 1.074,19 / \text{mq} = \\ &129.976,99 \text{ €} \quad \text{€} \end{aligned}$$

Considerando lo stato dei luoghi (l'appartamento risulta ristrutturato di recente), si ritiene che il valore emerso vada adeguato al rialzo, portando il valore al mq a 1.300,00 . si avrà€ quindi:

$$\begin{aligned} \text{Consistenza del bene} \times \text{media valore al metro quadrato} &= \text{valore di mercato } 121 \text{ mq} \times \\ &1.300,00 / \text{mq} = 157.300,00 \text{ €} \quad \text{€} \end{aligned}$$

13.2B – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare al bene si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, e che risultano essere i seguenti:

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 11B):

i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica prevedono gli onorari tecnici per la rimessa in pristino o per la redazione di pratica edilizia, *i diritti di segreteria e marche da bollo, nonché l'eventuale sanzione, nonché eventuali opere di ripristino.* Si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5% dal valore del bene.

Conformità catastale (capitolo 12B):

i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico e i costi di segreteria e di presentazione, che approssimativamente possono essere stimati in 1.670,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO	Euro	157.300,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica catastale	a detrarre Euro	7.865,00
	a detrarre Euro	1.670,00
TOTALE PARZIALE	Euro	147.765,00
Ribasso del 10% su 147.765,00	€	a detrarre Euro 14.776,50
PREZZO BASE D'ASTA	Euro	132.988,50
(EURO CENTOTRENTADUEMILANOVECENTOTTANTOTTO/50)		

14B – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

I beni, tenuto conto della loro natura e delle loro caratteristiche, vista la collocazione territoriale, la consistenza e constatato l'attuale momento del mercato immobiliare, si possono ritenere appetibili.

Ancor più con l'eventuale diminuzione del prezzo base d'asta su successivi bandi di vendita.

15B – Regime impositivo della vendita

I beni sono di proprietà di persona fisica quindi non soggetto a I.V.A.

16B – Attestato di qualificazione energetica

Gli attestati di qualificazione energetica per il bene in oggetto risulta essere assente.

C – COMPARTO IN PIAZZA SANTA MARGHERITA LOCALITA' CANCELLI

Appartamento piano primo con terreni e cantina al Piano Terra

4C – Identificazione dei beni 4.1C – Ubicazione

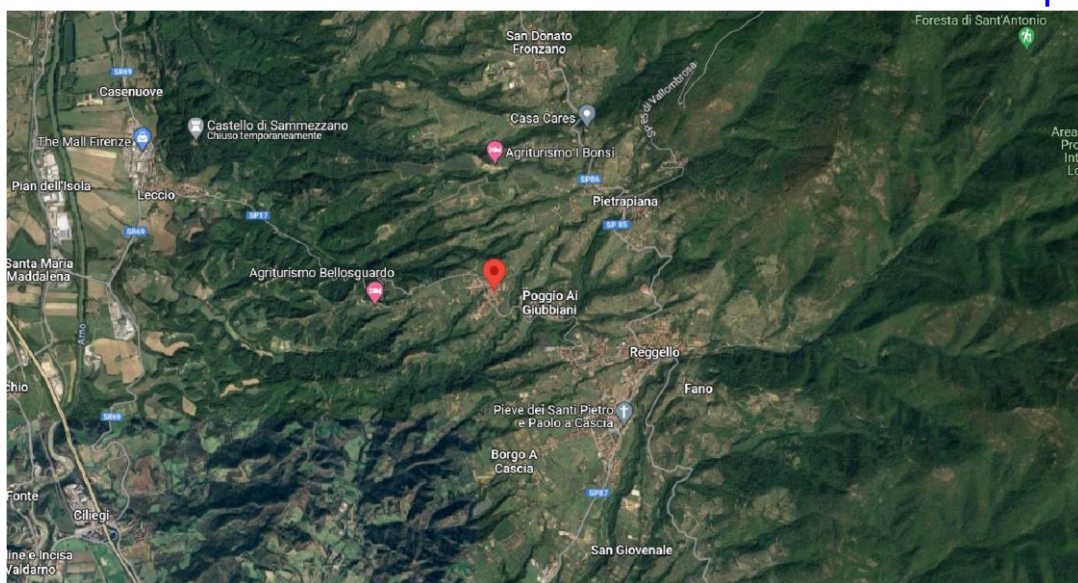
I beni di cui a questo LOTTO, risultano essere una unità abitativa posta al piano primo con terreni circostanti ed una cantina posti al piano terreno, di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ai civici 15, 16, 17 e 18 di piazza S. Margherita in località Cancelli nel comune di Reggello (FI).

La zona risulta essere un borghetto decentrato rispetto all'abitato di Reggello, ed ha prevalente funzione residenziale.

Si trova subito all'interno della direttrice di traffico utile a raggiungere il centro cittadino, SS 17 Alto Valdarno.

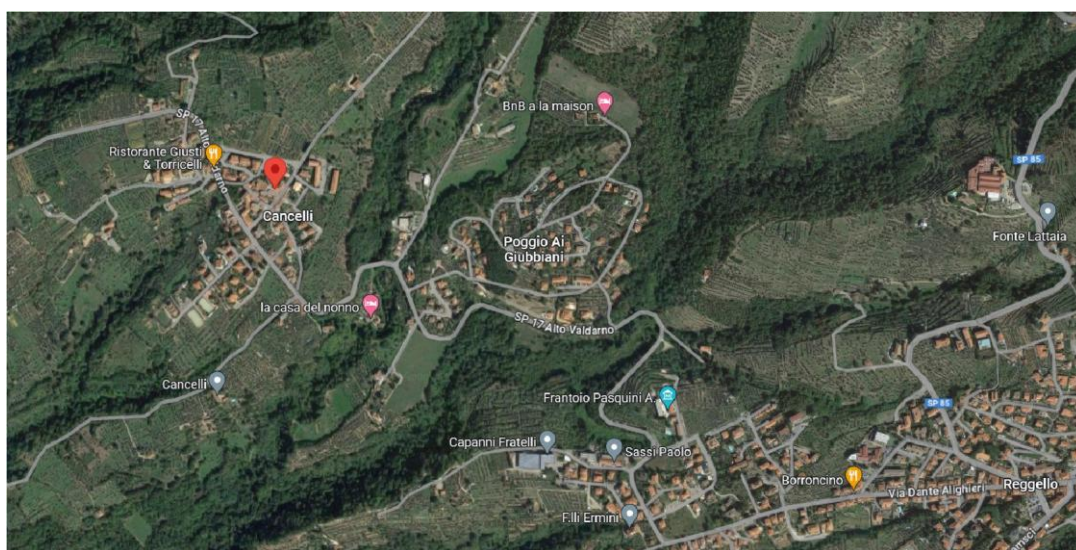
Attualmente i beni risultano occupati da parenti dei Signori - OMISSIS - e - OMISSIS -.





Individuazione
geografica bene

Firmato Da: ROSA SELVAROLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 707804448461dc8472e9c0849ba9ca24



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze
e-mail: studio.lucabevilacqua@gmail.com - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. - OMISSIS - / P.IVA - OMISSIS -

4.2C – Identificazione catastale

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

Foglio 59 Particella 74 e 321

Rendita: Euro 356,36

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani - superficie Totale: 125 m2 Totale escluse aree scoperte b):
115 m2

il bene risulta intestato a:

- 1 - - OMISSIS -, C.Fisc. CF - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il
- OMISSIS - - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
- 2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il
- OMISSIS - - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

(Allegato 9)

TERRENI:

- Foglio 59 Particella 1142

Redditi: dominicale Euro 4,56 - agrario Euro 5,48

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 1.178 m2

- Foglio 59 Particella 1088

Redditi: dominicale Euro 0,45 - agrario Euro 0,54

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 117 m2

- Foglio 59 Particella 1151

Redditi: dominicale Euro 0,32 - agrario Euro 0,39

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 83 m2

i beni sopra riportati risultano intestati a:

- 1 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -
- 2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - -
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

(Allegato 10)

CANTINA:

Foglio 59 Particella 75 Subalterno 3

Rendita: Euro 53,04

Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 13 m2 - Superficie: Totale: 15 m2 il bene risulta intestato a:

1 - - OMISSIS -, C.Fisc. CF - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il

- OMISSIS - - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il

- OMISSIS - - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

(Allegato 11)

5C – Atto di provenienza

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

Il bene risulta pervenuto attraverso atto del 05/07/2006, Pubblico ufficiale CALTABIANO PAOLO Sede FIRENZE (FI), Repertorio n. 34560 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 20467.1/2006 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 12/07/2006 (Allegato 12) TERRENI:

- Foglio 59 Particella 1142

Il bene risulta pervenuto attraverso VOLTURA D'UFFICIO del 18/05/2020 Pubblico ufficiale ABBATE

Sede REGGELLO (FI) Repertorio n. 15098 - REC VOLT AUT 12132/20 Voltura n.

3775.1/2020 - Pratica n. FI0046833 in atti dal 28/05/2020 (Allegato 13).

- Foglio 59 Particella 1088

Il bene risulta pervenuto attraverso Atto del 25/03/2009 Pubblico ufficiale ABBATE RITA Sede REGGELLO (FI) Repertorio n. 2982 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11171.1/2009 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 07/04/2009 (Allegato 14).

- Foglio 59 Particella 1151

Pervenuto attraverso il medesimo Atto del terreno precedente.

CANTINA:

Il bene risulta pervenuto attraverso Atto del 05/07/2006 Pubblico ufficiale CALTABIANO PAOLO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 34559 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20466.1/2006 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 12/07/2006 (Allegato 15).

6C – Descrizione dei beni

Come preliminarmente indicato i beni risultano essere una unità abitativa posta al piano primo con terreni circostanti ed una cantina posta al piano terreno, di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ai civici 15, 16, 17 e 18 di piazza S. Margherita in località Cancelli nel comune di Reggello (FI).

Si procede con una breve descrizione di tutti.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

Unità immobiliare posta al piano primo, composta da cinque vani oltre servizi e accessori. All'unità si accede attraverso scala condominiale con ingresso al civico 18.

L'ingresso avviene in un corridoio distributivo con, a sinistra e frontalmente due vani.

Proseguendo sulla destra si accede al vano cucina, abitabile, che permette l'uscita su resede esclusivo con camino esterno.

Entrando nella zona notte vi è la presenza di due camere da letto ed un servizio igienico. Nel resede vi è la presenza di tettoie in plexiglas (o materiale simile), che non risultano negli atti abilitativi e vanno rimosse.

Il bene si trova in sufficienti condizioni di mantenimento.

TERRENI:

I terreni di cui alle particelle 1142, 1088 e 1151 risultano degli appezzamenti collegati con il resede esterno dell'appartamento del punto precedente.

Di fatto ne fanno uso esclusivo e ad oggi risultano essere utilizzati come deposito, e ricovero di animali.

Vi è la presenza di manufatti in legno ed altro materiale mai autorizzati e che vanno rimossi.

CANTINA:

Locale unico posto al civico 15 con accesso diretto dalla piazza, e utilizzato come lavanderia e centrale termica.

Risulta essere in buone condizioni di mantenimento.

6.1C – Consistenza del beni

Per la consistenza dei beni in oggetto si farà riferimento ai dati catastali dei documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), al fine della ricerca più probabile valore di mercato.

6.2C – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda ai seguenti allegati:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO: (Allegato 16)

TERRENI: (Allegato 17)

CANTINA: (Allegato 18).

7C – Stato di possesso

I beni risultano essere occupati dai seguenti soggetti:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO: parente diretta di - OMISSIS - e - OMISSIS - e suo coniuge.

TERRENI: parente diretta di - OMISSIS - e - OMISSIS - e suo coniuge.

CANTINA: bene utilizzato dalle persone indicate nell'appartamento di cui sopra.

8C – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente Per i beni in oggetto non si è a conoscenza di spese in sospeso o in programma.

9C – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Alla presente si allega documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in riferimento ai singoli beni:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO: (Allegato 19)

TERRENI: (Allegato 20)

CANTINA: (Allegato 21).

10C – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni queste risultano essere quelle di una ordinaria civile abitazione, e il loro variare dipende anche dal contratto del libero mercato che si vuole stipulare sulle utenze.

Per quanto concerne le tasse risultano essere quelle tabellari del comune di Reggello e del gestore di raccolta dei rifiuti che opera in zona. Non si è a conoscenza di eventuali spese straordinarie.

11C – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune di Reggello.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

Per l'unità immobiliare posta al piano primo non sono presenti pratiche urbanistico/edilizie, fatta eccezione per il Nulla osta del 6 novembre 1981 per opere di manutenzione straordinaria all'intero edificio.

L'immobile risulta edificato ampiamente prima del 1° settembre 1967.

L'unico raffronto possibile, quindi, risulta essere la planimetria catastale del 1972.

All'interno dell'abitazione non vi sono differenze evidenti se non alcune differenze sulle altezze interne e cavedi interni non segnalati.

Sugli esterni sono presenti manufatti leggeri che necessitano di rimozione perché non dichiarati o porzioni di resede con salto di quote e pavimentazioni.

Al fine di avere restituito un corretto stato dei luoghi, risulterebbe necessario provvedere al deposito di una corretta rappresentazione dei luoghi.

Per fare quanto sopra risulta necessario un confronto con gli uffici comunali e la valutazione del titolo necessario.

Quindi saranno da detrarre al valore del bene i costi per la presentazione della pratica di regolarizzazione lasciando libera scelta su quale titolo edilizio presentare, e le ipotesi possono essere una CILA o una corretta rappresentazione dei luoghi.

Si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso al valore del bene, che lo scrivente ritiene congruo nel 5%.

TERRENI:

I terreni di cui alle particelle 1142, 1088 e 1151 risultano degli appezzamenti collegati con il resede esterno dell'appartamento del punto precedente.

Di fatto ne fanno uso esclusivo e ad oggi risultano essere utilizzati come deposito e ricovero di animali ed attrezzi.

Vi è la presenza di manufatti in legno ed altro materiale mai autorizzati e che vanno rimossi.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica che attesta le caratteristiche dal punto di vista dei regolamenti urbanistici comunali (Allegato 22)

CANTINA:

Il locale cantina/deposito risulta avere la medesima storia del bene di cui al punto C2: non sono presenti pratiche urbanistico/edilizie, fatta eccezione per il Nulla osta del 6 novembre 1981 per opere di manutenzione straordinaria all'intero edificio.

L'immobile risulta edificato ampiamente prima del 1° settembre 1967.

L'unico raffronto possibile, quindi, risulta essere la planimetria catastale del 1972.

All'interno non vi sono differenze evidenti.

12C – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale dei beni in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria delle unità sopra indicate, queste non risultano aggiornate.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria dell'unità, queste andranno eventualmente aggiornare se si ritiene opportuno presentare corretto stato dei luoghi.

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prevederà un puntuale rilievo dei luoghi, circa 600,00 € (comprensivi di IVA e Cassa Previdenza) e onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 600,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 70,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 1.670,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

TERRENI:

Per i terreni di cui alle particelle 1142, 1088 e 1151 non risulta necessario alcuna variazione catastale.

CANTINA:

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria dell'unità, non vi sono evidenti osservazioni da fare.

13C – Stima 13.1C – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sui dati in nostro possesso dei beni in oggetto, risulta quindi una valutazione di massima.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (come da dati catastali), per il prezzo unitario a metro quadrato ricavati dalla Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate su beni nell'arco di 1000 metri bel bene di riferimento con la medesima categoria catastale.

Si prevederà una valutazione distinta per i singoli beni in funzione della loro destinazione d'uso.

La ricerca ha portato ai seguenti valori:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

- Compravendita marzo 2022: A/4 di 144 mq per 164.000,00 €
- Compravendita maggio 2022: A/4 di 79 mq per 88.000,00 €
- Compravendita luglio 2022: A/2 di 175 mq per 150.000,00 €
- Compravendita ottobre 2022: A/3 di 145 mq per 165.000,00 € - Compravendita settembre 2023: A/3 di 91 mq per 90.000,00 € per una media al metro quadrato pari a 1.049,06 /mq€

Si avrà quindi:

Proprietà per ½ a - OMISSIS - di unità abitativa sito in Reggello (FI), piazza S. Margherita 18 al piano primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 74

CONSISTENZA: 125 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

Consistenza del bene x media valore al metro quadrato = valore di mercato

$$125 \text{ mq} \times 1.049,06 / \text{mq} = 131.132,50 \text{ €}$$

Essendo la proprietà pari a ½ si avrà.

$$131.132,50 / 2 = 65.566,25 \text{ €}$$

TERRENI:

Per la valutazione economica dei terreni si ritiene opportuno utilizzare i valori agricoli medi elaborati dall'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (Regione Agraria n. 2 Pelago-Reggello)

Si avrà quindi:

TERRENO p.IIa 1142 – Proprietà per ½ a - OMISSIS - di terreno di qualità ULIVETO-VIGNETO, posto a Reggello ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 1142

CONSISTENZA: 1.178 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

Consistenza del bene x media valore al metro quadrato = valore di mercato

$$0,1178 \text{ ha} \times 18.193,00 / \text{ha} = 2.143,13 \text{ €}$$

Considerando lo stato dei luoghi e la collocazione territoriale, si ritiene che il valore emerso debba essere adeguato al rialzo.

Lo scrivente ritiene congruo un valore di 5.000,00 €

Essendo la proprietà pari a ½ si avrà.

$$5.000,00 / 2 = 2.500,00 \text{ €}$$

TERRENO p.IIa 1088 – Proprietà per ½ a - OMISSIS - di terreno di qualità ULIVETO-VIGNETO, posto a Reggello ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 1088

CONSISTENZA: 117 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

Consistenza del bene x media valore al metro quadrato = valore di mercato

$$0,0117 \text{ ha} \times 18.193,00 / \text{ha} = 212,86 \text{ €}$$

Considerando lo stato dei luoghi e la collocazione territoriale, si ritiene che il valore emerso debba essere adeguato al rialzo.

Lo scrivente ritiene congruo un valore di 500,00 €

Essendo la proprietà pari a $\frac{1}{2}$ si avrà.

$$500,00 / 2 = 250,00 \text{ €}$$

TERRENO p.IIa 1151 – Proprieta' per $\frac{1}{2}$ a - OMISSIS - di terreno di qualità ULIVETO-

VIGNETO, posto a Reggello ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59

Particella 1151

CONSISTENZA: 83 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

Consistenza del bene x media valore al metro quadrato = valore di mercato $0,0083 \text{ ha} \times 18.193,00 / \text{ha} =$

$$151,00 \text{ €}$$

Considerando lo stato dei luoghi e la collocazione territoriale, si ritiene che il valore emerso debba essere adeguato al rialzo.

Lo scrivente ritiene congruo un valore di 300,00 €

Essendo la proprietà pari a $\frac{1}{2}$ si avrà.

$$300,00 / 2 = 150,00 \text{ €}$$

CANTINA:

Per la valutazione economica di questo bene si ritiene opportuno utilizzare il valore emerso dalla funzione residenziale dimezzato del 50%.

si avrà quindi un valore al mq pari a $1.049,06 / 2 = 524,53 \text{ €}$

Si avrà quindi:

Proprieta' per $\frac{1}{2}$ a - OMISSIS - di cantina sito in Reggello (FI), piazza S. Margherita 15 identificato al

N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 75 Subalterno 3 CONSISTENZA: 15 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

Consistenza del bene x media valore al metro quadrato = valore di mercato

$$15 \text{ mq} \times 524,53 / \text{mq} = 7.867,95 \text{ €}$$

Essendo la proprietà pari a ½ si avrà.

$$7.867,95 / 2 = 3.933,98 \text{ €}$$

13.2B – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare al bene si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, si procede per ordine.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 11C):

Per quanto espresso nel capitolo citato, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso al valore del bene, che lo scrivente ritiene congruo nel 5%.

Conformità catastale (capitolo 12C):

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prevederà un puntuale rilievo dei luoghi, circa 600,00 € (comprensivi di IVA e Cassa Previdenza) e onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 600,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 70,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 1.270,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza. Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO	Euro	131.132,50
Costi per conformità edilizia e urbanistica 5%	a detrarre Euro	6.556,625
Costi per conformità catastale	a detrarre Euro	1.270,00
TOTALE PARZIALE	Euro	123.305,875

Ribasso del 10% su 123.305,875	€	a detrarre	Euro	12.330,59
PREZZO BASE D'ASTA			Euro	110.975,285
				ARROTONDATO A 110.000,00 €
				<u>(EURO CENTODIECIMILA/00)</u>

Essendo la proprietà pari a ½ si avrà.

$$110.000,00 / 2 = 55.000,00 \text{ €}$$

TERRENI:

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO PLL.A 1142	Euro	5.000,00	VALORE DI MERCATO PLL.A 1088
	Euro	500,00	
VALORE DI MERCATO PLL.A 1151		Euro	300,00
TOTALE PARZIALE		Euro	5.800,00
Ribasso del 10% su 5,800,00	€	a detrarre	Euro 580,00
PREZZO BASE D'ASTA		Euro	5.220,00
			ARROTONDATO A 5.500,00 €
			(EURO CINQUEMILACINQUECENTO/00)

Essendo la proprietà pari a ½ si avrà.

$$5.500,00 / 2 = 2.750,00 \text{ €}$$

CANTINA:

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO		Euro	7.867,95	
Ribasso del 10% su 7.867,95	€	a detrarre		Euro
786,79				
PREZZO BASE D'ASTA		Euro	7.081,16	
			ARROTONDATO A 7.000,00 €	
			(EURO SETTEMILA/00)	

Essendo la proprietà pari a ½ si avrà.

$$7.000,00 / 2 = 3.500,00 \text{ €}$$

14C – Appetibilità dei beni ed eventuale sua divisibilità

I beni, tenuto conto della loro natura e delle loro caratteristiche, vista la collocazione territoriale, la consistenza e constatato l'attuale momento del mercato immobiliare, si possono ritenere appetibili per la parte residenziale (con annessi terreni), meno per le parti accessorie (negozi e cantina).

15C – Regime impositivo della vendita

I beni sono di proprietà di persona fisica quindi non soggetto a I.V.A.

16C – Attestato di qualificazione energetica

Gli attestati di qualificazione energetica per il bene in oggetto risulta essere assente.

D – COMPARTO IN PIAZZA SANTA MARGHERITA LOCALITA' CANCELLI

Appartamento Piano Secondo con negozio al Piano Terra

4D – Identificazione del beni 4.1D – Ubicazione

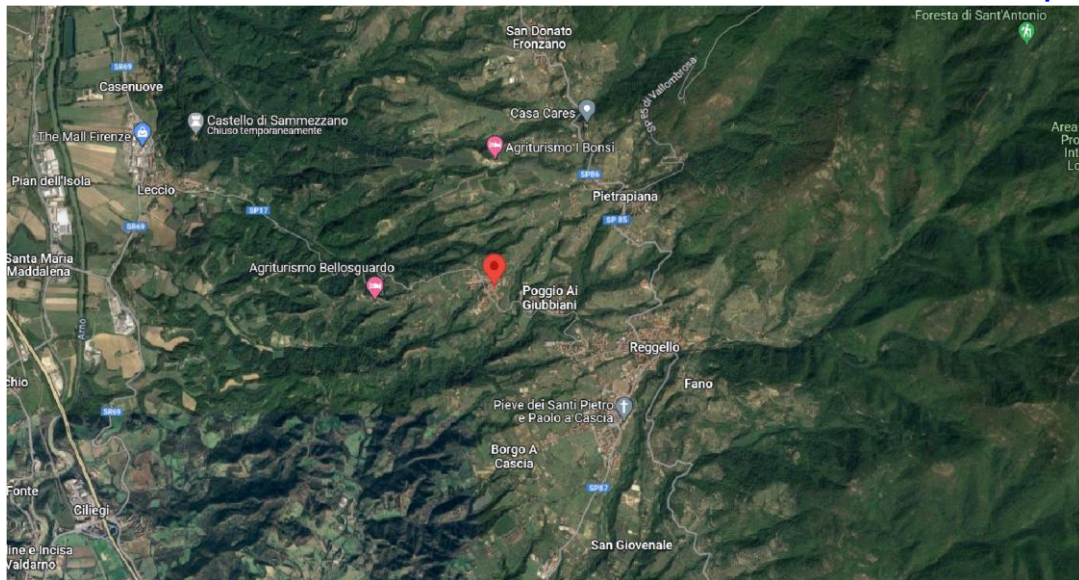
I beni di cui a a questo LOTTO risultano essere una unità abitativa posta al piano secondo, ed un negozio al piano terreno, di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ai civici 15, 16, 17 e 18 di piazza S. Margherita in località Cancelli nel comune di Reggello (FI).

La zona risulta essere un borghetto decentrato rispetto all'abitato di Reggello, ed ha prevalente funzione residenziale.

Si trova subito all'interno della direttrice di traffico utile a raggiungere il centro cittadino, SS 17 Alto Valdarno.

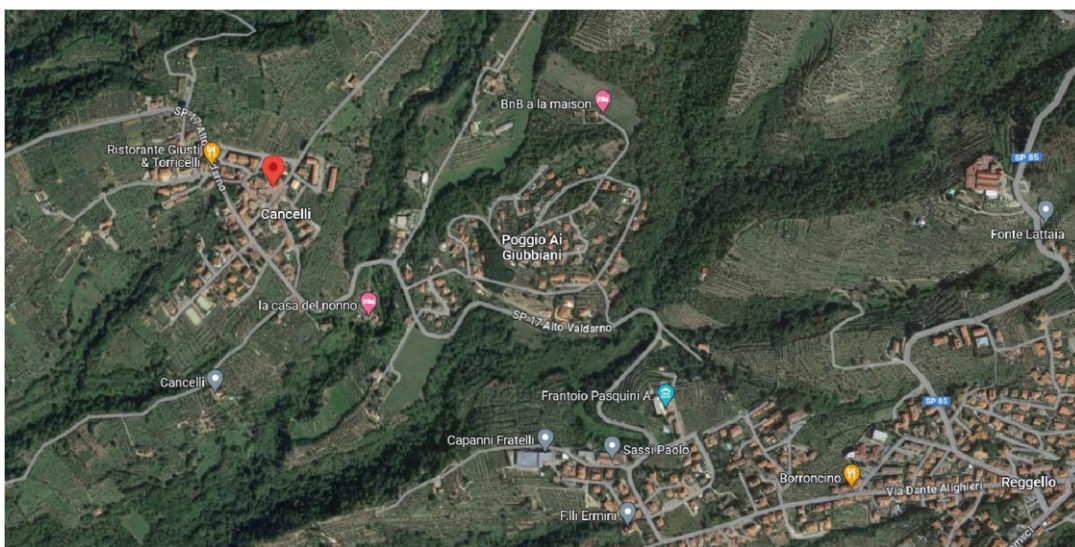
Attualmente i beni risultano occupati da parenti dei Signori – OMISSIS - e - OMISSIS -.





Individuazione
geografica dei

bene



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze
e-mail: studio.lucabevilacqua@gmail.com - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. - OMISSIS - / P.IVA - OMISSIS -

4.2D – Identificazione catastale

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

Foglio 59 Particella 75 Subalterno 200

Rendita: Euro 619,75

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani – Superficie Totale: 152 m2 Totale escluse aree scoperte:

152 m2 il bene risulta intestato a:

1 -- OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

2 -- OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - -

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

(Allegato 23)

NEGOZIO:

Foglio 59 Particella 75 Subalterno 2

Rendita: Euro 1.578,29

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 80 m2 – Superficie Totale: 102 m2 il bene risulta intestato a:

1 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - -

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - -

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS - (Allegato 24)

5D – Atto di provenienza

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

Il bene risulta pervenuto attraverso atto del 05/07/2006, Pubblico ufficiale CALTABIANO PAOLO Sede FIRENZE (FI), Repertorio n. 34560 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 20467.1/2006 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 12/07/2006 (Allegato 12)

NEGOZIO:

Il bene risulta pervenuto attraverso Atto del 12/05/2008 Pubblico ufficiale ABBATE RITA Sede REGGELLO (FI) Repertorio n. 1817 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

13525.1/2008 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 21/05/2008 (Allegato 25).

6D – Descrizione dei beni

Come preliminarmente indicato i beni risultano essere una unità abitativa posta al piano secondo, una unità abitativa posta al piano primo con terreni circostanti, un negozio ed una cantina posti al piano terreno, di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ai civici 15, 16, 17 e 18 di piazza S.

Margherita in località Cancelli nel comune di Reggello (FI).

Si procede con una breve descrizione di tutti.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

Unità immobiliare posta al piano secondo ed ultimo, composta da cinque vani oltre servizi e accessori. All'unità si accede attraverso scala condominiale con ingresso al civico 18.

L'ingresso avviene in un corridoio distributivo con, a destra, un'ampia apertura che lo collega al soggiorno/sala da pranzo con camino. Sulla sinistra dell'ingresso si trova la cucina abitabile con ripostiglio.

Proseguendo oltre l'ingresso si accede alla zona notte che presenta tre camere da letto e due servizi igienici.

Il bene si trova in buone condizioni di mantenimento, con tetto in legno (nuovo), murature in pietra e mattoni e finiture adeguate al

NEGOZIO:

L'unità in oggetto risulta essere un fondo direttamente affacciato sulla piazza con due accessi dalla piazza ai civici 16 e 17, e composto da tre vani oltre accessori.

Attualmente il bene risulta diviso attraverso la chiusura di un varco.

Accedendo dal civico 17 si ha un unico vano con ripostiglio/sottoscala utilizzato come fondo. Le condizioni manutentive sono sufficienti.

Accedendo dal civico 16 si ha un vano deposito di ingresso con servizio igienico e, sul fondo, cantina.

Questa parte risulta essere mal mantenuta.

6.1D – Consistenza dei beni

Per la consistenza dei beni in oggetto si farà riferimento ai dati catastali dei documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), al fine della ricerca più probabile valore di mercato.

6.2D – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda ai seguenti allegati:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO: (Allegato 26)

NEGOZIO: (Allegato 27).

7D – Stato di possesso

I beni risultano essere occupati dai seguenti soggetti:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO: - OMISSIS - e - OMISSIS - (decaduto)

NEGOZIO: bene utilizzato dalle persone indicate nelle unità abitative del piano primo e secondo.

8D – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente Per i beni in oggetto non si è a conoscenza di spese in sospeso o in programma.

9D – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Alla presente si allega documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in riferimento ai singoli beni: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO: (Allegato 28) NEGOZIO: (Allegato 29).

10D – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni queste risultano essere quelle di una ordinaria civile abitazione, e il loro variare dipende anche dal

contratto del libero mercato che si vuole stipulare sulle utenze.

Per quanto concerne le tasse risultano essere quelle tabellari del comune di Reggello e del gestore di raccolta dei rifiuti che opera in zona. Non si è a conoscenza di eventuali spese straordinarie.

11D – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune di Reggello.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

Le pratiche edilizie presenti risultano essere le seguenti:

- Nulla osta del 6 novembre 1981 per opere di manutenzione straordinaria all'intero edificio;
- Denuncia di Inizio Attività del 6 ottobre 1999 per piccole modifiche interne e chiusura lavori in data 12 settembre 2000;
- Concessione Edilizia n. 6 del 20 gennaio 2000 per l'allargamento di una finestra con chiusura lavori in data 12 settembre 2000



Confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie ci sono alcune cose che non risultano conformi.

La cosa più importante è una difformità delle altezze minime degli ambienti dichiarata nei titoli edilizi rispetto a quelle esistenti, molto più basse.

Nel soggiorno dichiarata altezza minima di 235 cm, nella realtà 219 cm (16 cm meno).

Nella camera piccola dichiarata altezza minima di 230 cm, nella realtà 209 cm (21 cm meno). Tali differenze di altezza non rientrano nelle tolleranze costruttive e necessitano di una verifica urbanistico/edilizia ai fini del calcolo dell'altezza media ponderale degli ambienti per la verifica dell'eventuale destinazione d'uso di alcuni ambienti.

Precisato quanto sopra si ritiene che l'unità immobiliare, edificata ampiamente prima del 1° settembre 1976, qualora avesse avuto sempre destinazione d'uso abitativa, qualora le condizioni e verifiche dei parametri urbanistico/edilizi fossero valutate congrue o quantomeno non risultassero peggiorative, non avrebbe particolari problemi di legittimità.

Per fare quanto sopra, comunque, risulta necessario un confronto con gli uffici comunali e la valutazione del titolo necessario da presentare per rettificare gli aspetti difformi.

Quindi saranno da detrarre al valore del bene i costi per la presentazione della pratica di regolarizzazione lasciando libera scelta su quale titolo edilizio presentare, e le ipotesi possono essere una CILA tardiva, una Sanatoria qualora alcuni aspetti fossero strutturali, oppure una pratica che riporti la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso al valore del bene, che lo scrivente ritiene congruo nel 10%.

NEGOZIO:

L'unità in oggetto non risulta avere pratiche urbanistico/edilizie presso gli uffici comunali.

L'immobile risulta edificato ampiamente prima del 1° settembre 1967.

L'unico raffronto possibile, quindi, risulta essere la planimetria catastale del 1972.

Rispetto alle planimetrie catastali del 1972, lo stato dei luoghi risulta essere differente.

Infatti un vano con sottoscala è stato separato dal resto dell'unità.

Tale partizione andrà rimossa o regolarizzata con opportuna pratica edilizia.

Risulta più semplice rimuovere la partizione, che risulta essere leggera, e tornare allo stato originario.

Gli ambienti necessitano di una ristrutturazione pesante e si suggerisce di depositare opportuno titolo anche per avere uno stato dei luoghi restituito.

12D – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale dei beni in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria delle unità sopra indicate, queste non risultano aggiornate.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria delle unità sopra indicate, queste riportano le medesime problematiche evidenziate nel capitolo 11C: le altezze interne. Risulta quindi necessario, dopo la presentazione dell'eventuale titolo edilizio, aggiornare la planimetria catastale.

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prevederà un puntuale rilievo dei luoghi, circa 800,00 € (comprensivi di IVA e Cassa Previdenza) e onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 800,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 70,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 1.670,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

NEGOZIO:

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria dell'unità, non vi sono evidenti osservazioni da fare.

Risulterà eventualmente presentare frazionamento con aggiornamento planimetrico qualora si voglia lasciare divisi gli ambienti presenti.

13D – Stima

13.1D – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sui dati in nostro possesso dei beni in oggetto, risulta quindi una valutazione di massima.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (come da dati catastali), per il prezzo unitario a metro quadrato ricavati dalla Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate su beni nell'arco di 1000 metri del bene di riferimento con la medesima categoria catastale.

Si prevederà una valutazione distinta per i singoli beni in funzione della loro destinazione d'uso.

La ricerca ha portato ai seguenti valori:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

- Compravendita marzo 2022: A/4 di 144 mq per 164.000,00 €
- Compravendita maggio 2022: A/4 di 79 mq per 88.000,00 €
- Compravendita luglio 2022: A/2 di 175 mq per 150.000,00 €

- Compravendita ottobre 2022: A/3 di 145 mq per 165.000,00 € - Compravendita settembre 2023: A/3 di 91 mq per 90.000,00 € per una media al metro quadrato pari a 1.049,06 /mq€

Si avrà quindi:

Proprietà' per ½ a - OMISSIS - di unità abitativa sito in Reggello (FI), piazza S. Margherita 18 al piano secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 75 Subalterno 200 CONSISTENZA: 152 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

Consistenza del bene x media valore al metro quadrato = valore di mercato

$$152 \text{ mq} \times 1.049,06 / \text{mq} = 159.457,12 \text{ €}$$

Considerando lo stato dei luoghi (l'appartamento risulta ristrutturato e ben tenuto), si ritiene che il valore emerso vada adeguato al rialzo, portando il valore al mq a 1.200,00 €. si avrà quindi:

$$\begin{aligned} \text{Consistenza del bene x media valore al metro quadrato} &= \text{valore di mercato} \\ 152 \text{ mq} \times 1.200,00 / \text{mq} &= 182.400,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Essendo la proprietà pari a ½ si avrà.

$$182.400,00 / 2 = 91.200,00 \text{ €}$$

NEGOZIO:

Per la valutazione economica di questo bene si ritiene opportuno utilizzare il valore emerso dalla funzione residenziale dimezzato del 50%.

si avrà quindi un valore al mq pari a $1.049,06 / 2 = 524,53 \text{ €}$

Si avrà quindi:

Proprietà' per ½ a - OMISSIS - di negozio sito in Reggello (FI), piazza S. Margherita 16 e 17 identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio 59 Particella 75 Subalterno 2 CONSISTENZA: 102 mq

Il più probabile valore di mercato del bene, quindi, risulta essere di:

Consistenza del bene x media valore al metro quadrato = valore di mercato

$$102 \text{ mq} \times 524,53 / \text{mq} = 53.502,06 \text{ €}$$

Viste le pessime condizioni manutentive si ritiene congruo una decurtazione del 25% del valore. Si avrà quindi un valore di mercato pari a 40.126,545 €

Essendo la proprietà pari a ½ si avrà.

$$40.126,545 / 2 = 20.063,27 \text{ €}$$

13.2D – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare al bene si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, si procede per ordine.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 11D):

Per quanto espresso nel capitolo citato, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso al valore del bene, che lo scrivente ritiene congruo nel 10%.

Conformità catastale (capitolo 12D):

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prevederà un puntuale rilievo dei luoghi, circa 800,00 € (comprensivi di IVA e Cassa Previdenza) e onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 800,00 € (compresa IVA e

Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 70,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 1.670,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza. Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO		Euro	182.400,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica 10%	a detrarre Euro		18.240,00
Costi per conformità catastale	a detrarre Euro		1.670,00
TOTALE PARZIALE		Euro	162.490,00
Ribasso del 10% su 162.490,00	€ a detrarre	Euro	16.249,00

PREZZO BASE D'ASTA

Euro

146.241,00

ARROTONDATO A 145.000,00 €

(EURO CENTOQUARANTACINQUEMILA00)

Essendo la proprietà pari a $\frac{1}{2}$ si avrà.

$$145.000,00 / 2 = 72.500,00 \text{ € €}$$

NEGOZIO:

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Si ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10%.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO

Euro

40.126,545

Ribasso del 10% su 40.126,545 €

a detrarre

Euro

4.012,65

PREZZO BASE D'ASTA

Euro

36.113,895

ARROTONDATO A 36.000,00 €

(EURO TRENTASEIMILA/00)

Essendo la proprietà pari a $\frac{1}{2}$ si avrà.

$$36.000,00 / 2 = 18.000,00 \text{ €}$$

14D – Appetibilità dei beni ed eventuale sua divisibilità

I beni, tenuto conto della loro natura e delle loro caratteristiche, vista la collocazione territoriale, la consistenza e constatato l'attuale momento del mercato immobiliare, si possono ritenere appetibili per la parte residenziale (con annessi terreni), meno per le parti accessorie (negozi e cantina).

15D – Regime impositivo della vendita

I beni sono di proprietà di persona fisica quindi non soggetto a I.V.A.

16D – Attestato di qualificazione energetica

Gli attestati di qualificazione energetica per il bene in oggetto risulta essere assente.

17 – Formazione di eventuali lotti

In base a quanto emerso durante le operazioni peritali e risultando che:

- i beni oggetto della presente risultano facenti parte di comparti ben distinti, autonomi e comunque creano ambiti utilizzabili in maniera unitaria;
- la natura e destinazione dei beni risulta essere ben diversa: totalmente residenziale per alcuni e commerciale per il lotto su via Dante Alighieri, e quindi soggette all'attenzione di un possibile mercato differente;
- la divisione in lotti può portare ad aumentare la possibilità di soddisfare le esigenze di liquidazione.

Ritengo di poter formare QUATTRO LOTTI:

- LOTTO 1 – Dante Alighieri (commerciale)
- LOTTO 2 – Appartamento
- LOTTO 3 – Cancelli, Appartamento PIANO PRIMO CON TERRENI E CANTINA
- LOTTO 4 – Cancelli, Appartamento PIANO SECONDO E NEGOZIO

18 – Riepilogo

Il beni di cui alla presente perizia vengono divisi in quattro lotti distinti, che risultano essere i seguenti:

- LOTTO 1 – Unità COMMERCIALE via Dante Alighieri *Foglio 71 Particella 469 Subalterno 1 e Foglio 71 Particella 469 Subalterno 3;*
- LOTTO 2 – Unità immobiliare a civile abitazione *Foglio 71 Particella 518 Subalterno 205 e Foglio 71 Particella 406 Subalterno 202;*
- LOTTO 3 - Unità immobiliare a civile abitazione, Loc. Cancelli, Appartamento PIANO PRIMO CON TERRENI E CANTINA *Foglio 59 Particella 74 e 321, Foglio 59 Particella 1142, 1088 e 1151 e Foglio 59, Particella 75 subalterno 3;*
- LOTTO 4 - Unità immobiliare a civile abitazione, Loc. Cancelli, Appartamento PIANO SECONDO E NEGOZIO *Foglio 59 Particella 75 Subalterno 200 e subalterno 2*

LOTTO 1 – Unità COMMERCIALE via Dante Alighieri *Foglio 71 Particella 469 Subalterno 1 e Foglio 71 Particella 469 Subalterno 3*

Il bene risulta essere un fondo commerciale su due livelli posto al piano terreno di un condominio di quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato, nella strada principale di accesso all'abitato di Reggello.

L'accesso avviene direttamente dal marciapiede pubblico attraverso un lastrico pavimentato di proprietà condominiale e che percorre tutta la lunghezza dell'edificio.

Il fondo risulta essere, sostanzialmente, un ambiente unico, su due livelli, di dimensioni circa 22,83 ml per 10,00 ml ed altezza di circa 3,00 metri, ed affacciato su strada con sei sporti.

Vi è la presenza di vani accessori di servizio utili alla conservazione, lavorazione e preparazione della merce che veniva commercializzata.

Il bene oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

Foglio 71, Particella 469, Subalterno 1

Rendita euro 6.695,61, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 215 mq – Superficie Totale: 239 mq

Foglio 71, Particella 409, Subalterno 3

Rendita euro 6.695,61, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 215 mq – Superficie Totale: 239 mq

intestati a: - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, Sede in Reggello proprietà per 1/1

Valore di mercato pari a 220.943,55 € e prezzo base d'asta di 180.000,00 € (EURO
CENTOOTTANTAMILA/00)

LOTTO 2 – Unità immobiliare a civile abitazione Foglio 71 Particella 518 Subalterno 205 e Foglio

71 Particella 406 Subalterno 202

I beni risultano essere un appartamento composto da quattro locali più servizi ed accessori, posto al piano primo con annessa cantina ed un box di dimensioni circa 4,40 ml x 2,40 ml. Cantina e box si trovano al piano seminterrato.

Il condominio, totalmente residenziale, è composto da tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, in una strada secondaria dell'abitato di Reggello.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso rampa di scale "a comune", mentre quello alla cantina e al box attraverso rampa carrabile laterale.

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

PER L'APPARTAMENTO E LA CANTINA:

Foglio 71, Particella 518, Subalterno 205

Rendita euro 418,33, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani - Superficie Totale: 103 m2 Totale escluse

aree scoperte: 98 m2 PER IL BOX:

Foglio 71, Particella 406, Subalterno 202

Rendita euro 73,44, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 m2 - Superficie: Totale: 15 m2

entrambi i beni risultano intestati a:

- 1 - - OMISSIS -, C.Fisc. CF - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il
- OMISSIS - - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
- 2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Valore di mercato pari a 157.300 € e prezzo base d'asta di 132.988,50 €

(EURO CENTOTRENTADUENOVECENTOOTTANTOTOMILA/50)

LOTTO 3 – Unità immobiliare a civile abitazione, Loc. Cancelli, Appartamento PIANO PRIMO CON TERRENI E CANTINA Foglio 59 Particella 74 e 321, Foglio 59 Particella 1142, 1088 e 1151 e Foglio 59, Particella 75 subalterno 3

I beni risultano essere una unità abitativa posta al piano primo con terreni circostanti ed una cantina posta al piano terreno, di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ai civici 15, 16, 17 e 18 di piazza S. Margherita in località Cancelli nel comune di Reggello (FI).

Si procede con una breve descrizione di tutti.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

Unità immobiliare posta al piano primo, composta da cinque vani oltre servizi e accessori. All'unità si accede attraverso scala condominiale con ingresso al civico 18.

L'ingresso avviene in un corridoio distributivo con, a sinistra e frontalmente due vani.

Proseguendo sulla destra si accede al vano cucina, abitabile, che permette l'uscita su resede esclusivo con camino esterno.

Entrando nella zona notte vi è la presenza di due camere da letto ed un servizio igienico.

Nel resede vi è la presenza di tettoie in plexiglas (o materiale simile), che non risultano negli atti abilitativi e vanno rimosse.

Il bene si trova in sufficienti condizioni di mantenimento.

TERRENI:

I terreni di cui alle particelle 1142, 1088 e 1151 risultano degli appezzamenti collegati con il resede esterno dell'appartamento del punto precedente.

Di fatto ne fanno uso esclusivo e ad oggi risultano essere utilizzati come deposito, e ricovero di animali.

Vi è la presenza di manufatti in legno ed altro materiale mai autorizzati e che vanno rimossi.

CANTINA:

Locale unico posto al civico 15 con accesso diretto dalla piazza, e utilizzato come lavanderia e centrale termica.

Risulta essere in buone condizioni di mantenimento.

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

Foglio 59 Particella 74 e 321

Rendita: Euro 356,36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani - superficie Totale: 125 m2

Totale escluse aree scoperte b): 115 m2

il bene risulta intestato a:

- 1 - - OMISSIS -, C.Fisc. CF - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
- 2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il
- OMISSIS - - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

TERRENI:

- Foglio 59 Particella 1142

Redditi: dominicale Euro 4,56 - agrario Euro 5,48

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 1.178 m2

- Foglio 59 Particella 1088

Redditi: dominicale Euro 0,45 - agrario Euro 0,54

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 117 m2

- Foglio 59 Particella 1151

Redditi: dominicale Euro 0,32 - agrario Euro 0,39

Particella con qualità: ULIV VIGNET di classe 2 - Superficie: 83 m2

i beni sopra riportati risultano intestati a:

- 1 -- OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -
- 2 -- OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

CANTINA:

Foglio 59 Particella 75 Subalterno 3

Rendita: Euro 53,04, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 13 m2 - Superficie: Totale: 15 m2 il bene risulta intestato a:

- 1 - - OMISSIS -, C.Fisc. CF - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il
- OMISSIS - - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
- 2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il
- OMISSIS - - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

APPARTAMENTO: 131.132,50 €

e prezzo base d'asta di 55.000,00 € (½ di 110.000,00 €)

TERRENI: 5.800,00 € e prezzo base d'asta di 2.750,00 € (½ di 5.500,00 €)

CANTINA: 7.867,95 €

e prezzo base d'asta di 3.500,00 € (½ di 7.000,00 €)

LOTTO 4 – Unità immobiliare a civile abitazione, Loc. Cancelli, Appartamento PIANO SECONDO E

NEGOZIO Foglio 59 Particella 75 Subalterno 200 e subalterno 2

I beni risultano essere una unità abitativa posta al piano secondo, una unità abitativa posta al piano primo con terreni circostanti, un negozio ed una cantina posti al piano terreno, di un edificio di complessivi tre piani fuori terra ai civici 15, 16, 17 e 18 di piazza S. Margherita in località Cancelli nel comune di Reggello (FI).

Si procede con una breve descrizione di tutti.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

Unità immobiliare posta al piano secondo ed ultimo, composta da cinque vani oltre servizi e accessori. All'unità si accede attraverso scala condominiale con ingresso al civico 18.

L'ingresso avviene in un corridoio distributivo con, a destra, un'ampia apertura che lo collega al soggiorno/sala da pranzo con camino. Sulla sinistra dell'ingresso si trova la cucina abitabile con ripostiglio.

Proseguendo oltre l'ingresso si accede alla zona notte che presenta tre camere da letto e due servizi igienici.

Il bene si trova in buone condizioni di mantenimento, con tetto in legno (nuovo), murature in pietra e mattoni e finiture adeguate al

NEGOZIO:

L'unità in oggetto risulta essere un fondo direttamente affacciato sulla piazza con due accessi dalla piazza ai civici 16 e 17, e composto da tre vani oltre accessori.

Attualmente il bene risulta diviso attraverso la chiusura di un varco.

Accedendo dal civico 17 si ha un unico vano con ripostiglio/sottoscala utilizzato come fondo. Le condizioni manutentive sono sufficienti.

Accedendo dal civico 16 si ha un vano deposito di ingresso con servizio igienico e, sul fondo, cantina.

Questa parte risulta essere mal mantenuta.

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, e più precisamente:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

Foglio 59 Particella 75 Subalterno 200

Rendita: Euro 619,75, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani – Superficie Totale: 152 m2 Totale

escluse aree scoperte: 152 m2 il bene risulta intestato a:

- 1 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -
- 2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

NEGOZIO:

Foglio 59 Particella 75 Subalterno 2

Rendita: Euro 1.578,29, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 80 m2 – Superficie Totale: 102 m2 il bene

risulta intestato a:

- 1 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -
- 2 - - OMISSIS -, C.Fisc. - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Valore di mercato pari a:

APPARTAMENTO: 182.400,00 €

e prezzo base d'asta di 72.500,00 € (½ di 145.000,00 €)

NEGOZIO: 40.126,545 € e prezzo base d'asta di 18.000,00

€ (½ di 36.000,00 €)



Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, trasmetto la presente relazione composta da n. 46 pagine e n. 29 allegati.

Con osservanza.

Firenze lì 05/05/2025

il C.T..U.

Architetto Luca Bevilacqua

