

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n°315/2020 del ruolo generale promossa da:

Omissis

contro

Omissis

Giudice dell' Esecuzione: dott. Pasqualina Principale

C.T.U.: arch. Alessandra Panunzio

Prossima udienza: 15.02.2022

Premessa

Con ordinanza del 30.04.2021, l'Illustrissimo Giudice Istruttore, dott. Pasqualina Principale, nominava la sottoscritta, arch. Alessandra Panunzio iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze, con il numero 2272, Consulente Tecnico di Ufficio nel ricorso di cui in epigrafe e le poneva il seguente quesito:

“Provveda a:

- 1** ***identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l' individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il*



Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza fra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2 riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

3 indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;

4 fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione



prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

*5 provvedere a riferire, anche con l' ausilio del custode, e sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l' eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3,c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l' immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l' immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*6 verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att.c.civ.;*
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*



- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione....);

7 verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro e presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; individuare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);

8 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9 verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione



prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l' esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

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

*11 indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d' asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in*



maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d' uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12 *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

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

- il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

*- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n.1078;*

12 bis *indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l' aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

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

14 *L' esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall' elaborato, alla relazione:*

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d' asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B.Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);



- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).*

Risposta ai quesiti

1 Identificazione del bene :

L' oggetto del pignoramento è rappresentato dal seguente bene immobile: laboratorio artigianale e due unità immobiliari ad uso civile abitazione, posti rispettivamente al piano terra e al primo piano della porzione di fabbricato sita in Castelfiorentino, via Vittorio Niccoli, 217.

Il pignoramento è stato effettuato sulla quota di 1/1 dell' intera proprietà ancora rappresentata come unica unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, disposta su due piani fuori terra e identificata al Catasto nel Foglio 16, part. 330, sub 530; cat. C/3, classe 4, cons. 403 mq.

Identificazione catastale:

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono così **attualmente identificate** al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino:

Unita' A: laboratorio

foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 535

**zona censuaria unica - categoria C/3 - classe 4 – cons.mq.272-
sup.cat.mq.326 - rendita € 941,19**

Unita' B: appartamento

foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 536

**zona censuaria unica - categoria A/2 - classe 3 – cons. vani 3,5 - sup.cat.mq.
57 - rendita € 352,48**

Unita' C: appartamento

foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 537



zona censuaria unica - categoria A/2 - classe 3 – cons. vani 4,5 - sup.cat.mq. 96 - rendita € 453,19.

La sottoscritta riscontrando che la planimetria catastale dell' immobile (presentata in data 20/05/2009 con prot. n°FI0168672) non identificava lo stato dei luoghi, modificato in seguito al frazionamento del medesimo in tre unità immobiliari, ha provveduto alla presentazione presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio della Denuncia di Variazione per *frazionamento* (con procedura *Docfa*) prot. n° FI0129443 del 16.12.2021, con la quale le unità immobiliari hanno assunto gli attuali identificativi.

Il classamento e la rendita catastale di detta unità immobiliare sono pertanto *proposti* ai sensi del D.M. n°701/1994 (*cfr.*All. n°1).

Le unità risultano altresì correttamente intestate alla proprietà.

2 Corrispondenza ed estremi degli atti di pignoramento

Dall'esame del verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Firenze in data 05.10.2021, rep. n°5024, trascritto a Firenze il 25.11.2020 al n° 5941 R.P. - n° 8062 R.G., si è rilevata la **non corrispondenza** degli identificativi catastali dell' immobile, con quanto indicato nell' atto di pignoramento.

Infatti, la visura e la corrispondente planimetria depositata al Catasto, non risultano conformi allo stato dei luoghi poiché l' immobile che catastalmente è rappresentato da un unico subalterno, come spiegato al punto precedente, risulta attualmente costituito da n°3 unità immobiliari.

Verbale di pignoramento

emesso dal Tribunale di Firenze in data 05.10.2021, rep. n°5024, trascritto a Firenze il 25.11.2020 al n° 5941 R.P. - n° 8062 R.G. a favore di *Omissis*.



(procuratrice *Omissis*) e contro : *Omissis* **gravante sulla piena proprietà del**
seguente immobile posto nel Comune di Castelfiorentino:

unità immobiliare ad uso laboratorio, sita in Comune di Castelfiorentino,
Via Vittorio Niccoli, 217, piano terra e primo, di 403 mq.

3 Provenienza dei beni:

Il bene immobile in oggetto, è pervenuto alla società esecutata per acquisto (congiuntamente ad altro bene - fabbricato artigianale, all' epoca in corso di costruzione, limitrofo e facente ora parzialmente parte del bene in oggetto) fattone dalla signora *Omissis*, nata [REDACTED], con atto dott. [REDACTED] notaio in Fucecchio, del **10.01.2006**, rep. n° 23407/2573, trascritto a Volterra il 21.01.2006 al n° 592 (*cf.* All. n° 3).

Alla signora *Omissis*, il bene è pervenuto tramite atto a rogito del notaio [REDACTED] del 06.07.2000, rep.81692, trascritto a Volterra il 06.07.2000 al n.3232 di formalità.

4 Descrizione sommaria dei beni:

Il bene immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (*cf.* foto 1-3) posto in località Cambiano, Comune di Castelfiorentino, via Vittorio Niccoli, 217, comprendente un laboratorio ad uso artigianale al piano terra e due unità ad uso civile abitazione al primo piano.

Il bene immobile comprende anche il piano terra di una palazzina contigua, edificata nel 1999 (*cf.* foto 2): più precisamente, il laboratorio, prende avvio nel p.t. del fabbricato di vecchia costruzione e prosegue, senza soluzione di continuità, nel p.t della palazzina (*cf.* foto n° 2 e APPENDICE 3), sviluppando, insieme alla medesima, un ampio spazio dalla conformazione ad "L".



All' immobile vi si accede dalla via Muscas, attraversando un resede a comune (part.526-527). Un ulteriore accesso avviene dalla Via Vittorio Niccoli, oltrepassando il resede di altra proprietà che si frappone fra il fabbricato in oggetto e la statale 429 Val d' Elsa (*cfr.* foto 3).

Al primo piano del terratetto, che comprende due unità immobiliari ad uso civile abitazione e risulta dotato di due balconi prospicienti il resede laterale ad ovest, si accede da un vano scala esterno, prospiciente il piazzale est (*cfr.* foto 4).

Sul medesimo fronte del fabbricato, risulta presente un volume tecnico in muratura addossato al fabbricato, con copertura a falda, ad uso centrale termica, della superficie di circa mq. 3, a servizio delle tre unità immobiliari (*cfr.* foto 4).

Il terratetto di vecchia costruzione, è costituito da un edificio con struttura mista in muratura e c.a e risulta caratterizzato dalle facciate ad intonaco civile tinteggiate a tempera e dalla copertura a falde in tegole di cotto (*cfr.* foto n°1-3-4).

A Unità ad uso laboratorio, censita al foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 535

All' unità ad uso laboratorio (ala del terratetto) vi si accede da un portone in alluminio anodizzato a due ante, sormontato da una tettoia in onduline. Nell' ampio spazio dalla conformazione rettangolare(*cfr.* foto 5-6-9), sono stati ricavati sulla sinistra alcuni vani di servizio: la centrale termica (*cfr.* foto 13), con unico accesso dall' esterno sul fronte principale; un ripostiglio ed un servizio igienico con antibagno (*cfr.* foto 7-8).

Nella parte terminale sinistra del laboratorio, un' apertura immette nell' area facente parte della palazzina di più recente costruzione: l' open space,



caratterizzato dalle finestre a nastro su entrambi i lati, risulta suddiviso da partizioni in legno funzionali all'attività, che formano aree di lavoro distinte (*cfr.* foto10-11-12). In particolare, con le medesime partizioni in legno, è stato ricavato un piccolo ufficio (*cfr.* foto 14).

L' unità risulta dotata di altro ingresso (ala facente parte della palazzina) al quale vi si accede dal resede a sud, limitrofo alla via Muscas (*cfr.* foto 9) : un muretto sormontato da una recinzione in ferro, dotata di un cancello pedonale e un cancello carrabile elettrificato, immettono nel resede condominiale (*cfr.* foto 9bis).

Le finiture dell'unità immobiliare, sono costituite da pavimenti in gres; il bagno del piano terra, pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica smaltate, è dotato di antibagno con lavamani.

Le pareti sono ad intonaco civile, tinteggiate a tempera. Le porte sono in legno. Le finestre del laboratorio posto nel terratetto, sono in ferro con apertura a vasistas della parte superiore e risultano protette da sbarre in ferro. Le finestre del laboratorio posto nella palazzina di quattro piani sono in alluminio, con apertura scorrevole.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico realizzato con canaline esterne, è a norma, ma non risulta certificato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da fancoil alimentati da una caldaia a gas metano, posta nel vano c.t. del piano terra, piazzale a est, a comune fra le tre unità immobiliari (sub 539).

Nell' unità immobiliare risulta presente anche una caldaia a gas metano, con vecchi radiatori in ghisa, posta nel vano centrale termica del piano terra. Risulta presente infine un impianto di condizionamento costituito da alcuni split alimentati da un motore posto nel piazzale est.



L' unità immobiliare risulta dotata di un resede ad uso esclusivo, lato nord, della superficie di circa mq.206

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta medio, nella parte del terratetto e buono nel laboratorio facente parte della palazzina.

L' areazione e l' illuminazione risultano buone.

L' unità immobiliare si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq.306, oltre alla superficie del resede esclusivo di mq. 206 (sub 535).

La superficie utile netta è di circa mq.274. La superficie ragguagliata è di mq.294.

La proprietà è dotata di resede a comune con le unità B e C, della superficie di circa mq.285, (sub 538) oltre alla centrale termica della superficie di circa mq. 3 (sub 539).

Identificazione catastale: L' immobile oggetto del pignoramento è così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino:

foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 535

**zona censuaria unica - categoria C/3 - classe 4 – cons.mq.272-
sup.cat.mq.326 - rendita € 941,19**

Confini: Foglio 16, part.745; resede sub 526; s.s.a.

Proprietà: *Omissis*, con sede legale a Fuецchio, Corso Matteotti, 57, P.IVA 05579920488

L' immobile risulta correttamente intestato alla proprietà.

L' accesso al primo piano del terratetto, avviene come già detto da un vano scala esterno in c.a. a due rampe (a comune fra le due unità B e C, sub 540), prospiciente il resede laterale, che sfocia in un ballatoio di accesso agli ingressi degli appartamenti (cfr. foto 4- 15).



Il primo piano, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e risulta attualmente suddiviso in n°2 unità immobiliari. I lavori in oggetto non sono stati terminati ed attualmente le unità risultano al grezzo.

B Unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 536

Al livello superiore, l' unità posta sulla destra, salendo il vano scale esterno, si compone di un vano di ingresso soggiorno (*cfr.* foto 16-17), due camere (*cfr.* foto 18), un servizio igienico (*cfr.* foto 19) ed un balcone (*cfr.* foto 20).

L' unità pur non essendo terminata, risulta intonacata, dotata di pavimentazione in gomma, finestre in pvc, impianto elettrico con canaline esterne, impianto di riscaldamento ad aria condominiale, la cui caldaia è situata nella centrale termica del piano terra. L' appartamento risulta dotato inoltre di split per l' aria condizionata, il cui motore è posto sul balcone.

Il vano adibito a servizio igienico risulta dotato degli impianti ma privo degli apparecchi sanitari.

L' unità immobiliare si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq.56, oltre alla superficie del balcone di circa 4 mq.

La superficie utile netta è di circa mq. 47.

La proprietà è dotata di resede a comune con le unità A e C, della superficie di circa mq.285, (sub 538) oltre alla centrale termica della superficie di circa mq. 3 (sub 539).

Identificazione catastale: L' immobile oggetto del pignoramento è così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino:

foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 536

**zona censuaria unica - categoria A/2 - classe 3 – cons.3,5 vani-
sup.cat.mq.57 - rendita € 352,48**



Confini: Foglio 16 part.330, sub 537; s.s.a.

Proprietà: *Omissis*, con sede legale a Fucecchio, Corso Matteotti, 57, P.IVA

██████████

L' immobile risulta correttamente intestato alla proprietà.

C Unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 537

Al livello superiore, l' unità posta sulla sinistra, salendo il vano scale esterno, si compone di un vano di ingresso-soggiorno (*cfr.* foto 21-22), due servizi igienici (*cfr.* foto 23-27), quattro vani, dei quali due di passo(*cfr.* foto 24-25-26) ed un balcone (*cfr.* foto 20).

La conformazione dell' appartamento, è dovuta all' accorpamento di due unità abitative, (previste originariamente nel progetto asseverato, di cui alla D.I.A. del 15.01.10, *cfr.* ALL. n°7) in un unico appartamento.

L' unità risulta parzialmente intonacata e senza pavimentazione, ma dotata di finestre e portefinestre. L' impianto elettrico è stato realizzato parzialmente e l' impianto di riscaldamento risulta assente.

Il vano adibito a servizio igienico, posto sulla sinistra dell' ingresso, risulta totalmente privo sia degli impianti che degli apparecchi sanitari. Il secondo servizio igienico, posto nella parte terminale dell' appartamento, risulta dotato degli impianti ma privo degli apparecchi sanitari.

L' unità immobiliare si sviluppa per una superficie utile lorda di circa mq.96, oltre alla superficie del balcone di circa 4 mq.

La superficie utile netta è di circa mq. 81.

La proprietà è dotata di resede a comune con le unità A e B, della superficie di circa mq.285, (sub 538) oltre alla centrale termica della superficie di circa mq. 3 (sub 539).



Identificazione catastale: L' immobile oggetto del pignoramento è così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino:
foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 537
**zona censuaria unica - categoria A/2 - classe 3 – cons.4,5 vani-
sup.cat.mq.96 - rendita € 453,19**

Confini: Foglio 16 part.330, sub 536; s.s.a.

Proprietà: *Omissis*, con sede legale a Fucecchio, Corso Matteotti, 57, P.IVA 05579920488

5 Stato di possesso e verifica della congruità del canone di locazione

I beni immobili di cui in “B” e “C”, risultano liberi.

Il bene immobile di cui in “A”, risulta affittato alla ditta *Omissis*, con sede sociale in [REDACTED] tramite contratto di locazione per 6 anni rinnovabile registrato in data 23.12.2015, al prezzo annuale di € 15.000 (cfr. All. n°4).

Per stabilire se il canone di locazione risulti adeguato, è stata effettuata una stima attraverso il metodo per confronto. Il metodo si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’ unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi dei quali è stato accertato il canone di mercato.

La stima è stata redatta attraverso l’analisi dei valori rilevati dagli Osservatori Immobiliari, “borsinoimmobiliare.it” e con le quotazioni immobiliari dell’ OMI.

Da tale analisi, è scaturito che il valore di locazione di laboratori con caratteristiche simili al bene di cui in “A”, in euro/mese varia da € 2,00 a € 3,5/mq. Prudenzialmente per l’ unità in oggetto si stima un valore di locazione al mq. di € 3, che moltiplicato per la superficie lorda di circa mq.



305, corrisponde ad un canone mensile di circa € 915.

Pertanto Il canone di locazione mensile attuale (€ 1.250), risulta adeguato ai prezzi di mercato.

6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla scorta della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, nonchè a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate alla data del 29.07.2021 e **alla successiva data del 13.10.2021**, non risultano formalità che resteranno a carico dell' acquirente, ad eccezione delle spese condominiali non pagate, pari ad € 656,80 (cfr. ALL. n°5). L' importo delle spese straordinarie già deliberate, a carico della società esecutata è di € 7.769,01(cfr. ALL. n°5).

7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Sulla scorta della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, nonchè a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate alla data del 29.07.2021 e **alla successiva data del 13.10.2021** ed a seguito di ulteriori indagini, si è riscontrata l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sull'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

Trascrizione n°5941 R.P. - n°8062 R.G. del 25.11.2020



Pignoramento immobiliare, notificato in data 05.10.2020, repertorio n°5024, a favore di *Omissis* con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) (procuratrice di *Omissis*) e contro:

Omissis con sede in Fucecchio **gravante sulla piena proprietà del** seguente immobile posto nel Comune di Castelfiorentino:

unità immobiliare ad uso laboratorio, sita in Comune di Castelfiorentino, Via Vittorio Niccoli, 217, piano terra e primo, di 403 mq., censita al Foglio16, part.330, sub 530

Iscrizione n°861 R.P. – 4174 R.G. del 12/05/2008

Ipoteca volontaria notificata il 30.04.2008, rep. 29380/14889, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore *Omissis* con sede in [REDACTED] (cod. Fisc. [REDACTED]), e contro: *Omissis* con sede in [REDACTED] per la complessiva somma di € 620.000, di cui € 310.000 di capitale, **gravante sulla piena proprietà del** seguente immobile posto nel Comune di Castelfiorentino:

unità immobiliare ad uso laboratorio, sita in Comune di Castelfiorentino, Via Vittorio Niccoli, 217, piano terra e primo, censita al Foglio 16, part. 330, sub 530; cat. C/3, classe 4, cons. 403 mq.

Successiva **ANNOTAZIONE** alla formalità citata, presentata il **02.07.2009**

n°877 R.P. 5112 R.G., per la RESTRIZIONE DEI BENI effettuata tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata- atto del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Empoli, del 24.06.2009, rep. 14963/3066-

Iscrizione n°1451 R.P. – 7189 R.G. del 16/09/2009

Ipoteca volontaria notificata il 14/09/2009, rep. 2208/1937, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di *Omissis* con sede in [REDACTED] (cod. Fisc. [REDACTED]), e contro: *Omissis* con sede in [REDACTED]



Fucecchio per la complessiva somma di € 600.000, di cui € 300.000 di capitale, **gravante sulla piena proprietà** del seguente immobile posto nel Comune di Castelfiorentino:

unità immobiliare ad uso laboratorio, sita in Comune di Castelfiorentino, Via Vittorio Niccoli, 217, piano terra e primo, censita al Foglio16, part.330, sub 530, consistenza 403 mq.

8 Spese condominiali

L' importo annuo delle spese di gestione a carico della società eseguita, risulta di € 800/900, oltre ad € 102,643 per la pulizia delle fosse biologiche.

L' importo delle spese straordinarie già deliberate, a carico della società eseguita è di € 7.769,01(*cf.* ALL. n°5).

Dalle comunicazioni ricevute dall' amministratore del condominio, risulta che la società eseguita, non ha ancora provveduto al saldo della somma di € 656,80 (*cf.* ALL. n°5).

9 Regolarità edilizia ed urbanistica

L' area nella quale sorge il fabbricato, è classificata nell' attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino (approvato D.C.C. n.56 del 30.12.2003 e successive varianti) UTOE del sistema insediativo 12 – Cambiano - aree sensibili a termine- definita dalle Norme Urbanistiche all' art.55.

Dall' accesso agli atti presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfiorentino, eseguito in data 20 luglio 2021, (previa richiesta attraverso PEC, delle pratiche edilizie esistenti), emerge che per l' immobile in oggetto, sono state presentate le seguenti pratiche:

- 1 Permesso n°70/ pratica n°2138 del 06.08.1966, attraverso il quale veniva edificato il fabbricato originario, ad uso laboratorio;



- 2 Pratica Edilizia in Sanatoria n°1389/88/1 presentata per modifiche esterne ed interne apportate al fabbricato originario. L'importo dell'oblazione di £ 466.000 oltre agli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, determinati complessivamente in £ 845.770, non è stato integralmente versato dalla proprietà. Infatti, risulta da saldare ancora la somma di £ 845.770 (circa € 436) - notifica alla proprietà in data 10.07.1992 - (cfr. ALL. n.6);
- 3 Concessione Edilizia n° 340/89/1, rilasciata dal Comune di Castelfiorentino, per la costruzione del nuovo fabbricato contiguo all'originale e successiva Variante in corso d'opera – Pratica 1992/0156 del 08.09.1992;
- 4 Concessione Edilizia n°531/98/1, del 22.06.1999, Prot. 1998/009099, rilasciata per le opere di completamento del nuovo fabbricato artigianale;
- 5 D.I.A per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione (pratica 208/2005 del 19.04.2005 e successiva Variante presentata il 22.5.2006) relativa ai piani primo secondo e terzo del nuovo fabbricato, in precedenza destinati a uffici e magazzini;
- 6 D.I.A per Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione del 15.01.2010- Pratica 16/2010, relativa al piano primo del fabbricato originario, in precedenza destinato a laboratorio (cfr. ALL. n.7).
Dal confronto fra le planimetrie allegate all'ultima pratica presentata - DIA del 15.01.2010- Pratica 16/2010- e lo stato dei luoghi, visionato dalla sottoscritta in data 09.06.2021, in data 14.06.2021 e in data 17.09.21, si rileva che:
 - La Pratica Edilizia in Sanatoria n°1389/88/1, risulta da integrare per la mancata corresponsione degli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune, come citato al punto 2;



- Il piccolo corpo di fabbrica ad uso centrale termica (cfr. foto n°4) per le tre unità immobiliari -A,B,C - è stato realizzato senza alcun atto abilitativo e pertanto necessita della presentazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria, con il pagamento della Sanzione minima di € 1.000;
- Attraverso l' accorpamento di due unità immobiliari in un unico appartamento e la realizzazione di modifiche interne, le tre unità previste al primo piano del fabbricato originario, dal progetto, di cui alla D.I.A. del 15.01.2010- Pratica 16/2010, (cfr. ALL. n.7), sono state ridotte a due sole unità. Inoltre le due unità immobiliari, come appare evidente dalle foto allegate, allo stato attuale, risultano per lo più al grezzo, con la quasi totale assenza di impianti. Pertanto gli acquirenti dovranno necessariamente presentare una D.I.A per opere di completamento e terminare i lavori di ristrutturazione.

Da colloqui avuti in data 20.07.21, con il geom. ██████████, dell' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfiorentino e dallo studio della normativa regionale in vigore, è emerso che i costi di massima per ottenere la conformità urbanistica delle tre unità immobiliari allo stato attuale sono i seguenti: € 5.000 per l' unità A, e circa € 3.000 per l' unità B e per l' unità C. Tali costi sono comprensivi delle spese tecniche.

10 Valore degli immobili

Stima: a) valore di mercato

Sono stati individuati n°3 lotti:

LOTTO N° 1 (costituito dal bene di cui in "A"):

Quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare_censita al foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 535

Calcolo delle superfici ragguagliate



La superficie dell' unità immobiliare è stata determinata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni ed al 50% dei muri in comune con le unità immobiliari contigue. I muri perimetrali sono stati calcolati per intero fino ad uno spessore di 50 cm, per quelli in comunione con altre unità, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La consistenza è stata desunta dai rilievi effettuati in loco durante i sopralluoghi effettuati in data 09.06.2021 e in data 14.06.2021, e dalle restituzioni grafiche effettuate integralmente dalla sottoscritta(*cfr.* APPENDICE 1-6).

I coefficienti di ragguglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Qui di seguito la Tabella relativa al calcolo delle superfici:

SUPERFICI NETTE UNITA' A				
Destinazione d' uso	Superficie netta mq.	Coeff. di rettifica	Superficie raggugliata mq.	Superf. Lorda mq.
Laboratorio	138,81	1	138,81	306
Centrale termica	9,97	1	9,97	
Ripostiglio	11,26	1	11,26	
Dis. WC	2,16	1	2,16	
WC	1,35	1	1,35	
Laboratorio	110,1	1	110,1	
Resede	206	0,1	20,6	20,6
TOTALE			294,25	326,6



Metodologia di stima utilizzata

Per eseguire la presente stima, in mancanza di una banca dati, la scrivente ha ricercato i comparabili percorrendo i vari step attraverso il sito dell' Agenzia del Territorio (estratti di mappa catastale - visure catastali- ispezioni ipotecarie) ma purtroppo la ricerca per immobili ad uso laboratorio non ha fornito alcun comparabile, sebbene essi siano stati ricercati anche nelle zone limitrofe al bene oggetto di pignoramento.

Pertanto sono stati analizzati i valori OMI del 1° semestre del 2021; i risultati delle aste immobiliari del periodo, il rapporto del 2021 del Nomisma, il rapporto di Scenari Immobiliari del 2021, le quotazioni del borsino immobiliare nella specifica area dell' immobile, oltre a ricerche in rete.

I valori dell' OMI risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: CASTELFIORENTINO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	700	L	1,8	3,2	N
Capannoni tipici	NORMALE	400	750	L	1,8	3,4	N
Laboratori	NORMALE	400	700	L	2	3,5	N



La stima del bene immobile è stata eseguita con il criterio sintetico comparativo applicando il più probabile valore di mercato a superfici convenzionali lorde.

L'espressione numerica quantificante il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare, ha considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto a seguito dei sopralluoghi eseguiti.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente perizia.

La stima che segue tiene pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che deve, in ogni caso, considerarsi a corpo e non a misura. Le superfici indicate sono quelle lorde.

E' stato tenuto conto delle dimensioni e della pezzatura del bene, dell'esposizione, della luminosità, della panoramicità, dello stato di conservazione e manutenzione e della situazione amministrativo-urbanistica.

Si ritiene quindi, dopo una "pesatura" dei vari fattori, di potere assegnare all'immobile, il seguente valore di mercato:

Unità A censita al foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 535

€ 550/mq.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della



muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., lorda ragguagliata mq. 327 x € 550/ mq. = in cifra tonda € 180.000.

Valore di mercato dell' immobile: € 180.000

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Dal valore commerciale dell' immobile, occorrerà defalcare i costi della Sanatoria, della Sanzione, e delle spese tecniche, come spiegato dettagliatamente nel capitolo 9, per i quali è stata ipotizzata una spesa complessiva di circa € 5.000.

Pertanto avremo:

€ 180.000- € 5.000= € 175.000

Dal valore commerciale dell' immobile, occorrerà defalcare anche il debito condominiale, della complessiva somma di € 8.425,81 (comprensivo delle spese già deliberate e del saldo delle spese non saldate).

Per cui avremo:

€ 175.000 - € 8.425,81 = € 167.000 in cifra tonda

Come specificato al paragrafo 5, l' unità immobiliare risulta affittata alla ditta *Omissis*, con sede sociale in [REDACTED], tramite contratto di locazione per 6 anni rinnovabile registrato in data 23.12.2015, al prezzo annuale di € 15.000 (cfr. All. n°4).

Pertanto, la stima_effettuata verrà ridotta del 10%, in base alla quale il costo verrà così determinato:

€ 167.000 – 10% = € 150.000 in cifra tonda

b) prezzo d'asta)



Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%.

Pertanto avremo:

€ 167.000 – 10% = € 150.000 in cifra tonda

€ 150.000 – 10% = € 135.0000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 LIBERO: € 150.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 OCCUPATO: € 135.000

LOTTO N° 2 (costituito dal bene di cui in "B"):

Quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare censita al foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 536

Calcolo delle superfici raggugliate

La superficie dell' unità immobiliare è stata determinata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni ed al 50% dei muri in comune con le unità immobiliari contigue. I muri perimetrali sono stati calcolati per intero fino ad uno spessore di 50 cm, per quelli in comunione con altre unità, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La consistenza è stata desunta dai rilievi effettuati in loco durante i sopralluoghi effettuati in data 09.06.2021 e in data 14.06.2021, e dalle restituzioni grafiche effettuate integralmente dalla sottoscritta(*cfr.* APPENDICE 1).

I coefficienti di ragguglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.



Qui di seguito la Tabella relativa al calcolo delle superfici:

SUPERFICI NETTE UNITA' B				
Destinazione d' uso	Superficie netta mq.	Coeff. di rettifica	Superficie raggugliata mq.	Superf. Lorda mq.
Ingresso-soggiorno	19,77	1	19,77	56
Servizio igienico	3,65	1	3,65	
Camera	9,01	1	9,01	
Camera	14,07	1	14,07	
Balcone	4	0,25	1	1
TOTALE			47,5	57

Metodologia di stima utilizzata

Il metodo di valutazione utilizzato, è quello della stima per confronto che permette di risalire al più probabile valore di mercato, confrontando caratteristiche e valori del bene de quo, con immobili con caratteristiche similari disponibili sul mercato nella stessa zona e oggetto di compravendita. La stima del valore di mercato, per confronto è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. Il procedimento si basa sulla rilevazione e il confronto dell' immobile da valutare, con immobili similari appartenenti allo stesso segmento di mercato, dei quali si conoscono i prezzi delle rispettive compravendite stipulate.

Il procedimento viene svolto in applicazione agli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S. e E.V.S.) in sintonia con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.) e le più recenti Linee guida per la valutazione degli



immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ,approvate dall'ABI.

E' stata effettuata un' approfondita ricerca di comparabili, attraverso il sito dell' Agenzia del Territorio, per l' individuazione degli immobili rispondenti ai requisiti minimi indicati negli standard internazionali, che prevedono, per attribuire l' appartenenza al medesimo segmento, che siano rispettati tutti gli indicatori economico-estimativi.

I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (*cf.* APPENDICE 8) insieme ai dati dell' incognita, rappresentati dall' immobile da stimare (subject) e agli indici mercantili determinati.

Il procedimento è stato sviluppato attraverso il calcolo dei prezzi marginali e l' elaborazione della tabella di valutazione, per adeguare i prezzi dei comparabili al subject (incognita rappresentata dal valore dell' immobile da stimare).

La superficie ragguagliata dell' unità immobiliare, è di mq. 56.

I comparabili adottati per la redazione del MCA, sono costituiti da un atto stipulato nel 2020 (atto notaio ██████████ del 29.12.2020, rep.n.24.843, raccolta n.10.577) ; da un atto stipulato nel 2021 (atto notaio ██████████ del 17.02.2021, rep.n.12496, raccolta n.10947) e gli immobili oggetto di compravendita, sono ubicati in aree limitrofe al bene oggetto di stima.

Poichè per il periodo preso in esame, nel segmento di mercato di riferimento, non sono state rilevate altre transazioni attendibili, sono stati presi in considerazione le richieste di immobili simili offerti in vendita ("asking price"), provvedendo ad effettuare una riduzione dei valori di circa il 10%, in funzione della presumibile trattativa di compravendita (*cf.* Norma UNI 11612-2015).



E' stato quindi individuato un ulteriore comparabile (denominato con la lettera C) rappresentato da un valore effettivo ripreso da un "asking price", dislocato nella medesima area di Cambiano, Comune di Castelfiorentino, del quali oltre al prezzo richiesto, se ne conosce anche la superficie e le caratteristiche.

Il valore complessivo determinato tramite la procedura del MCA, è pari a circa € 53.000, (*cf.* APPENDICE 8) corrispondente ad un prezzo di circa € 948/mq. per la superficie commerciale complessiva ragguagliata di circa mq. 56.

La cifra di € 948/mq., risulta in linea anche con i valori al mq. espressi dall' OMI, che stima per le abitazioni civili poste nella zona B3 di Castelfiorentino (Centrale- Capoluogo), un costo oscillante fra € 950 e € 1.400 per mq.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., lorda ragguagliata mq. 56 x € 948/ mq. = in cifra tonda € 53.000.

Valore di mercato dell' immobile: € 53.000

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Dal valore commerciale dell' immobile, occorrerà defalcare i costi per la presentazione della DIA per le opere di completamento, come spiegato dettagliatamente nel capitolo 9, per la quale è stata ipotizzata una spesa complessiva di circa € 3.000.

€ 53.000 - €3.000 = € 50.000

b) prezzo d'asta)



Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%.

Pertanto avremo:

€ 50.000 – 10% = € 45.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2: € 45.000

LOTTO N° 3 (costituito dal bene di cui in "C"):

Quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare_censita al foglio di mappa 16 - particella 330 - subalterno 537

Calcolo delle superfici ragguagliate

La superficie dell' unità immobiliare è stata determinata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni ed al 50% dei muri in comune con le unità immobiliari contigue. I muri perimetrali sono stati calcolati per intero fino ad uno spessore di 50 cm, per quelli in comunione con altre unità, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La consistenza è stata desunta dai rilievi effettuati in loco durante i sopralluoghi effettuati in data 09.06.2021 e in data 14.06.2021, e dalle restituzioni grafiche effettuate integralmente dalla sottoscritta(*cfr.* APPENDICE 1).

I coefficienti di ragguaglio sono stati determinati soggettivamente dalla scrivente, in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo e pertanto potranno differire dai coefficienti codificati dal D.P.R. 138/98.

Qui di seguito la Tabella relativa al calcolo delle superfici:



SUPERFICI NETTE UNITA' C				
Destinazione d' uso	Superficie netta mq.	Coeff. di rettifica	Superficie ragguagliata mq.	Superf. Lorda
Ingresso-soggiorno	19,73	1	19,73	96
Servizio igienico	3,65	1	3,65	
Camera	9,01	1	9,01	
Camera	14,07	1	14,07	
Servizio igienico	3,22	1	3,22	
Sala	31,82	1	31,82	
Balcone	4	0,25	1	1
TOTALE	81,5		81,5	97

Metodologia di stima utilizzata

Il metodo di valutazione utilizzato, è quello della stima per confronto che permette di risalire al più probabile valore di mercato, confrontando caratteristiche e valori del bene de quo, con immobili con caratteristiche similari disponibili sul mercato nella stessa zona e oggetto di compravendita. La stima del valore di mercato, per confronto è stata effettuata utilizzando il MARKETING COMPARISON APPROACH. Il procedimento si basa sulla rilevazione e il confronto dell' immobile da valutare, con immobili similari appartenenti allo stesso segmento di mercato, dei quali si conoscono i prezzi delle rispettive compravendite stipulate.

Il procedimento viene svolto in applicazione agli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S. e E.V.S.) in sintonia con il Codice delle Valutazioni



Immobiliari (C.V.I.) e le più recenti Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ,approvate dall'ABI.

E' stata effettuata un' approfondita ricerca di comparabili, attraverso il sito dell' Agenzia del Territorio, per l' individuazione degli immobili rispondenti ai requisiti minimi indicati negli standard internazionali, che prevedono, per attribuire l' appartenenza al medesimo segmento, che siano rispettati tutti gli indicatori economico-estimativi.

I comparabili sono stati riportati nella tabella dati (*cf.* APPENDICE 9) insieme ai dati dell' incognita, rappresentati dall' immobile da stimare (subject) e agli indici mercantili determinati.

Il procedimento è stato sviluppato attraverso il calcolo dei prezzi marginali e l' elaborazione della tabella di valutazione, per adeguare i prezzi dei comparabili al subject (incognita rappresentata dal valore dell' immobile da stimare).

La superficie ragguagliata dell' unità immobiliare, è di mq. 96.

I comparabili adottati per la redazione del MCA, sono costituiti da un atto stipulato nel 2020 (atto notaio ████████ del 29.12.2020, rep.n.24.843, raccolta n.10.577) ; da un atto stipulato nel 2021 (atto notaio ████████ del 17.02.2021, rep.n.12496, raccolta n.10947) e gli immobili oggetto di compravendita, sono ubicati in aree limitrofe al bene oggetto di stima.

Poichè per il periodo preso in esame, nel segmento di mercato di riferimento, non sono state rilevate altre transazioni attendibili, sono stati presi in considerazione le richieste di immobili simili offerti in vendita ("asking price"), provvedendo ad effettuare una riduzione dei valori di circa il 10%, in funzione della presumibile trattativa di compravendita (*cf.* Norma UNI 11612-2015).



E' stato quindi individuato un ulteriore comparabile (denominato con la lettera C) rappresentato da un valore effettivo ripreso da un "asking price", dislocato nella medesima area di Cambiano, Comune di Castelfiorentino, del quali oltre al prezzo richiesto, se ne conosce anche la superficie e le caratteristiche.

Il valore complessivo determinato tramite la procedura del MCA, è pari a circa € 82.000, (*cf.* APPENDICE 9) corrispondente ad un prezzo di circa € 858/mq. per la superficie commerciale complessiva ragguagliata di circa mq. 96.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., lorda ragguagliata mq. 96 x € 858/ mq. = in cifra tonda € 82.000.

Valore di mercato dell' immobile: € 82.000

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

Dal valore commerciale dell' immobile, occorrerà defalcare i costi per la presentazione della DIA per le opere di completamento, come spiegato dettagliatamente nel capitolo 9, per la quale è stata ipotizzata una spesa complessiva di circa € 3.000.

€ 82.000 - € 3.000 = € 79.000

b) prezzo d'asta)

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione



di valore di circa il 10%.

Pertanto avremo:

€ 79.000 – 10% = € 71.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3: € 71.000

11 Regime impositivo della vendita

Trattandosi di una società esecutata la vendita è soggetta all' applicazione dell' IVA.

12 Riepilogo

LOTTO N° 1 (costituito dal bene di cui in "A"):

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso laboratorio, sita in Comune di Castelfiorentino, località "Cambiano", via Vittorio Niccoli,217, piano terreno, della superficie utile lorda di circa mq.306, oltre alla superficie del resede esclusivo di mq. 206. Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l' immobile risulta identificato nel Foglio 16, part. 330, sub 535, cat. C3, classe 4, cons. 272, sup. catastale mq.325, rendita € 941,19

Stato di possesso:

Il bene immobile, risulta affittato alla ditta *Omissis*, con sede sociale in via [REDACTED], tramite contratto di locazione per 6 anni rinnovabile registrato in data 23.12.2015, al prezzo annuale di € 15.000 (cfr. All. n°4).

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 LIBERO: € 150.000

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 OCCUPATO: € 135.000

LOTTO N° 2 (costituito dal bene di cui in "B"):

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Castelfiorentino, località "Cambiano", via Vittorio Niccoli,217, piano primo, della superficie utile lorda di circa mq.56,



oltre alla superficie del balcone di circa 4 mq. Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'immobile risulta identificato nel Foglio 16, part. 330, sub 536, cat. A2, classe 3, cons. 3,5, sup. catastale mq.57, rendita € 352,48.

Stato di possesso:

Il bene immobile, risulta libero.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2: € 45.000

LOTTO N° 3 (costituito dal bene di cui in "C"):

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Castelfiorentino, località "Cambiano", via Vittorio Niccoli,217, piano primo, della superficie utile lorda di circa mq.96, oltre alla superficie del balcone di circa 4 mq. Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'immobile risulta identificato nel Foglio 16, part. 330, sub 537, cat. A2, classe 3, cons. 4,5, sup. catastale mq.96, rendita € 453,19.

Stato di possesso:

Il bene immobile, risulta libero.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3: € 71.000

E' stata redatta la descrizione in sintesi nella Tabella riepilogativa.

La sottoscritta ringrazia la S.V. per l'incarico affidatole e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

arch. Alessandra Panunzio

Firenze, 20 dicembre 2021

Appendici e Allegati



APPENDICI

Appendice 1-6: Restituzione grafica delle planimetrie dell' unità immobiliare, in scala 1:100, con i punti di ripresa fotografica

Appendice 7: Documentazione fotografica

Appendice 8: MCA- Bene di cui in "B"

Appendice 9: MCA- Bene di cui in "C"

ALLEGATI

Allegato 1: Certificati Catastali

Allegato 2: Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa Catastale, Elaborato planimetrico, Elenco Subalterni

Allegato 3: Atto di provenienza

Allegato 4: Contratto di locazione

Allegato 5: Comunicazione amministratore condominio

Allegato 6: Estratto dalla Pratica Edilizia in Sanatoria n°1389/88/1

Allegato 7: Estratto dalla D.I.A del 15.01.2010, pratica 16-2010

Allegato 8: Verbali di sopralluogo

Allegato 7: Attestazione di invio copia relazione all' esecutato

