

TRIBUNALE DI FIRENZE

OGGETTO: Relazione tecnica estimativa relativa al procedimento esecutivo Hoist Italia s.r.l.
contro

Ruolo Generale: N. 133/2022.


Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Romana Bisegna.

Il sottoscritto dott. architetto MAURIZIO LARI, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Firenze col n. 4060 e con studio in Castelfiorentino, via Bovio n. 17 veniva nominato C.T.U. per il procedimento di cui in oggetto; il giorno 28 settembre 2022 prestava giuramento assumendo i seguenti quesiti:

“ Provveda l'esperto:

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 tra 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 (es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, 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 dello strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – 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 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);

7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti, sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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 immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., 1.47/85, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10) indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relative 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;
- 9 BIS) indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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;

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

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Immobili posti nel Comune di Castelfiorentino e più precisamente:

Immobile 1) Unità immobiliare ad uso negozio posto al piano terra di un vecchio
fabbricato, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, con accessi esclusivi da via Garibaldi
nn. 4 e 6, corso Matteotti n. 5 e via Testaferrata n. 44 oltre un accesso a comune da via
Garibaldi n. 10, composto da più locali adibiti a bar-pasticceria, annesso laboratorio e locali
accessori per una superficie complessiva di mq. 151,53 al netto delle murature interne ed
esterne, oltre una cantina attualmente tombata e non accessibile della superficie di mq. 18,28
ed altezza mt. 2,75. Si precisa che per quest'ultima la superficie e l'altezza sono state prese
graficamente e non controllate.

Confini laboratorio: via Garibaldi, corso Matteotti, via Testaferrata, parti comuni, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il negozio oggetto della presente
perizia è ancora intestato a per non sfogata voltura della successione in morte di
quest'ultimo ed è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 51 particella 181
subalterno 300 unito alle particelle n. 180 subalterno 300 e n. 182 subalterno 300, via
Garibaldi n. 2/R, piano S1 e T, categoria C/1, classe 9, consistenza 100 mq., superficie
catastale mq. 124, Rendita € 3.160,72.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto se si esclude la chiusura della cantina sopra detta ed un piccolo sottoscala.

Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato per non sfogata voltura della successione in morte di

Immobile 2) Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un vecchio fabbricato, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, con accesso a comune da via Garibaldi n. 10, a sinistra del ballatoio per chi sale, composto da ingresso, piccolo W.C. e tre locali ad uso ufficio per una superficie complessiva di mq. 57,70 al netto delle murature interne ed esterne.

Confini ufficio: affaccio su via Garibaldi, prop....., parti comuni, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'ufficio oggetto della presente perizia è ancora intestato a per non sfogata voltura della successione in morte di quest'ultimo ed è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 51 particella 182 subalterno 5, via Garibaldi n. 4, piano 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 74, Rendita € 1.030,33.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato per non sfogata voltura della successione in morte di

Immobile 3) Appartamento posto al piano primo con ascensore di un fabbricato costruito a metà anni '60, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, con accesso a comune da via Franciosini n. 19, a sinistra del ballatoio per chi sale, composto da pranzo con cucinotto adiacente, tre vani, ingresso, bagno e ripostiglio per una superficie complessiva di mq. 81,02

al netto delle murature interne ed esterne, oltre a due terrazze una sul fronte del fabbricato e l'altra sul retro della superficie complessiva di mq. 9,69 ed un ripostiglio della superficie di mq. 2,59 posto sul lastrico solare del fabbricato.

Confini appartamento: affaccio su via Francosini, prop. o suoi aventi causa, parti comuni, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'appartamento oggetto della presente perizia è ancora intestato a per non sfogata voltura della successione in morte di quest'ultimo ed è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 52 particella 291 subalterno 4, via Francosini n. 5, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 468,68.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto anche se sono presenti alcune piccole inesattezze grafiche.

Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato per non sfogata voltura della successione in morte di

2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

-Registro Particolare n. 3486 e Registro Generale n. 4641 del 19/05/2022: atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Firenze in data 12/04/2022 rep. n. 3749/2022 a favore della Marte SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) cod. fisc. 04634710265 contro, per la quota di 1/3,, per la quota di 1/3 e, per la quota di 1/3 delle proprietà dei beni descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino al foglio di mappa n. 51 particella n. 180 subalterno 300, unito alla particella 181 subalterno 300 ed alla particella 182 subalterno

300, categoria C/1; al foglio di mappa n. 51 particella n. 182 subalterno 5, categoria A/10, ed al foglio di mappa n. 52 particella n. 291 subalterno 4, categoria A/2.

L'atto di pignoramento riguarda le proprietà dell'intero bene.

3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

I beni in oggetto sono pervenuti alle esecutate per successione legittima in morte di – non risulta trascritta alcuna denuncia di successione e gli immobili in catasto sono censiti ancora al de cuius. Ai fini della continuità delle trascrizioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c. risulta quanto segue:

Immobile 1) per Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3 emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/05/2017 repertorio 2780 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 07/03/2024 al n. 1462 di Registro Particolare e n. 1876 del Registro Generale in morte di [REDACTED] deceduto il 14/06/2015; per Atto di accettazione di eredità a favore di per la quota di 1/3 emesso dal Tribunale di Firenze in data 20/10/2023 repertorio 3002 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 29/12/2023 al n. 8690 di Registro Particolare e n. 11600 del Registro Generale in morte di; per Atto di compravendita recante altresì accettazione espressa di eredità notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 11/06/1985 repertorio n. 6236, raccolta n. 1844, registrato a Empoli il 26/06/1985 al numero 01472 serie I e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 19/06/1985 al n. 2196 di Registro Particolare e n. 3032 del Registro Generale col quale acquista la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile suddetto descritto al foglio di mappa 51 particella 181 subalterno 2 da; per Successione di apertasi in data 20/11/1983 denuncia del 18/05/1984 numero 29 volume 524 trascritta all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 20/12/1984 al n. 5563 di Registro Particolare e n. 7239 del Registro Generale e relativo atto di accettazione di eredità notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 11/06/1985 repertorio n.

6236 raccolta 1844, registrato a Empoli il 26/06/1985 al numero 1472 serie I e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 19/06/1985 al n. 2196 di Registro Particolare e n. 3032 del Registro Generale a favore di e per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile descritto al foglio di mappa 51, particella n. 181 subalterno 2; per atto di compravendita notaio Antonio Mosca del 09/12/1982 repertorio n. 28603, raccolta n. 8026 registrato ad Empoli il 29/12/1982 al numero 4211 serie I trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 04/01/1983 al n. 27 di Registro Particolare e n. 32 del Registro Generale a favore di che acquista da la piena proprietà dell'immobile catastalmente descritto dal foglio di mappa 51, particella 182, subalterno 3 e per atto di compravendita notaio Antonio Mosca del 02/11/1970 repertorio n. 2953 raccolta n. 966, registrato a Castelfiorentino il 10/11/1970 al numero 1077 Mod. 1 volume 88 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 06/11/1970 al vol. 748 n. 4534 di Registro Particolare e n. 6199 del Registro Generale a favore di che acquista da la piena proprietà dell'immobile catastalmente descritto dal foglio di mappa 51, particella 182, subalterno 1.

Si evidenzia che sia nella denuncia di successione in morte di che nell'atto di compravendita notaio Frediani del 11/06/1985 che in tutti gli altri atti non è menzionata la particella 180 subalterno 3 del foglio di mappa 51 dalla cui fusione con la particella n. 181 subalterno 2 e la particella n. 182 subalterni 1 e 3 dello stesso foglio di mappa avvenuta in data 04/06/1986 in atti dal 07/12/1999 n. 63412.1/1986 ha generato gli identificati catastali oggetto di pignoramento.

Immobile 2) per Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di per la quota di $\frac{1}{3}$ e per la quota di $\frac{1}{3}$ emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/05/2017 repertorio n. 2780 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 07/03/2024 al n. 1462 di Registro Particolare e n. 1876 del Registro Generale in morte di; per Atto di accettazione di eredità a favore di per la quota di $\frac{1}{3}$ emesso

dal Tribunale di Firenze in data 20/10/2023 repertorio n. 3002 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 29/12/2023 al n. 8690 di Registro Particolare e n. 11600 del Registro Generale in morte di e per Atto di compravendita notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 15/03/2000 repertorio n. 22464, raccolta n. 9954, registrato ad Empoli il 28/03/2000 al numero 0847 serie 1v e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 24/03/2000 al n. 1465 di Registro Particolare e n. 2252 del Registro Generale col quale acquista in qualità di unico titolare della ditta “.....” la piena proprietà dell'immobile suddetto da

Immobile 3) per Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3 emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/05/2017 repertorio n. 2780 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Firenze in data 07/03/2024 al n. 1462 di Registro Particolare e n. 1876 del Registro Generale in morte di; per Atto di accettazione di eredità a favore di per la quota di 1/3 emesso dal Tribunale di Firenze in data 20/10/2023 repertorio n. 3002 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Firenze in data 29/12/2023 al n. 8690 di Registro Particolare e n. 11600 del Registro Generale in morte di e per Atto di compravendita notaio D'Onofrio del 17/07/1963 repertorio n. 1104, fascicolo n. 321, registrato a Castelfiorentino il 20/07/1963 al numero 65 mod. 1 volume 78 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Volterra in data 25/07/1963 al volume 259 n. 2377 di Registro Particolare e n. 2898 del Registro Generale col quale acquista da la piena proprietà dei terreni descritti dal foglio di mappa n. 52 particelle nn. 290 e 291 sopra i quali viene costruito il fabbricato cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte.

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Immobile 1) Unità immobiliare ad uso negozio occupante il piano terra di più edifici contigui, tutti di impronta ottocentesca, ubicata nel Comune di Castelfiorentino, con accessi

esclusivi da via Garibaldi nn. 4 e 6, corso Matteotti n. 5 e via Testaferrata n. 44 oltre un accesso a comune da via Garibaldi n. 10, composto da più locali adibiti a bar-pasticceria, annesso laboratorio e locali accessori oltre una cantina attualmente tombata e non accessibile.

I fabbricati cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricadono all'interno del Tessuti urbani omogenei TA Centro Storico, facenti parte della UTOE 1, edificato di Alto valore tipologico normati dagli artt. 8, 9, 11, 15, 79 ed 80 del Regolamento Urbanistico.

Tutti i fabbricati hanno struttura portante in muratura ordinaria, copertura a tetto con travi di legno e manto di copertura in coppi e tegole.

Il negozio ha vari ingressi tutti su fronti ottocenteschi, due (uno dei quali a comune) pregevoli con piano nobile in bugnato di pietra, cornici marcapiano, decori a rilievo ricavati nell'intonaco che creano conci di pietra ai piani superiori e marcate mensole sotto gronda, un altro con piano nobile in bugnato ricavato nell'intonaco e piani superiori intonacati, con finestre contornate da piacevoli cornici decorate e sottogronda con rilievi e marcate mensole finemente lavorate, mentre gli altri due ingressi sono su fronti meno importanti, completamente intonacati con semplici cornici alle aperture e gronda eseguita in mensolotti di legno.

Complessivamente i fronti sono in normale stato di conservazione e manutenzione ad esclusione di un fronte che presenta evidenti tracce di infiltrazione provenienti nel sottotetto che hanno rovinato parte dell'intonaco.

L'unità Immobiliare è composta da più locali adibiti a bar-pasticceria, annesso laboratorio e locali accessori per una superficie complessiva di mq. 151,53 al netto delle murature interne ed esterne, oltre una cantina attualmente tombata e non accessibile della superficie (presa graficamente e non controllata) di mq. 18,28.

L'altezza dei locali varia da mt. 3,44 della zona bar pasticceria a mt. 3,11 della zona laboratorio con esclusione di un locale avente altezza di mt. 2,81 e dei locali accessori che hanno altezze inferiori. La cantina tombata ha un'altezza di mt. 2,75.

Si precisa che per la cantina la superficie e l'altezza sono state prese graficamente e non controllate.

I pavimenti del bar pasticceria sono in lastre di granito "Baltic Brown" o similare, con pareti rivestite in legno e soffitti controsoffittati con pannelli di cartongesso, mentre il laboratorio ha pavimenti in monocottura ceramica, pareti rivestite in ceramica monocolor e soffitti intonacati e tinteggiati.

Gli infissi del bar pasticceria sono in legno colore ciliegio e vetro, mentre quelli del laboratorio sono in ferro ed alluminio con vetro nella parte alta, tutti muniti di serrande.

L'impianto termico nel locale pasticceria bar è realizzato mediante climatizzatori a parete; l'acqua calda è ottenuta mediante boiler elettrico.

I locali si presentano con finiture buone per quanto riguarda il bar pasticceria, modeste per quanto riguarda il laboratorio, il tutto in cattivo stato di conservazione.

Confini negozio: via Garibaldi, corso Matteotti, via Testaferrata, parti comuni, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il laboratorio oggetto della presente perizia è ancora intestato a per non sfogata voltura della successione in morte di quest'ultimo ed è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 51 particella 181 subalterno 300 unito alle particelle n. 180 subalterno 300 e n. 182 subalterno 300, via Garibaldi n. 2/R, piano S1 e T, categoria C/1, classe 9, consistenza 100 mq., superficie catastale mq. 124, Rendita € 3.160,72.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto se si esclude la chiusura della cantina sopra detta ed un piccolo sottoscala.

Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato per non sfogata voltura della successione in morte di

Immobile 2) Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di un edificio a schiera ubicato nel "centro storico basso" e commerciale del comune di Castelfiorentino, posta al piano, con accesso a comune da via Garibaldi n. 10, a sinistra del ballatoio per chi sale, composto da ingresso, piccolo W.C. e tre locali ad uso ufficio.

L'intero edificio ricade all'interno del Tessuto Centro Storico T-A, facente parte della UTOE 1 - edificato di Alto valore tipologico, normato dagli artt. 8, 9, 11, 15, 79 ed 80 del Regolamento Urbanistico.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura ordinaria, copertura a tetto con travi di legno, soprastanti mezzane e manto di copertura in coppi e tegole.

Il fronte dove l'unità immobiliare ha accesso è pregevole; esso ha caratteristiche ottocentesche con piano nobile in bugnato di pietra, cornici marcapiano, decori a rilievo ricavati nell'intonaco che creano conci di pietra ai piani superiori e marcate mensole sotto gronda, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare è disposta su un unico livello ed è costituita da ingresso, piccolo W.C. e tre locali ad uso ufficio per un totale di circa mq. 57,70 al netto delle murature interne ed esterne.

Sono inoltre a comune una soffitta avente una superficie di mq. 13 circa ed una terrazza a tetto prospiciente via Testaferrata di mq. 18 circa.

L'altezza dell'unità immobiliare varia da mt. 3,16 a mt. 3,20, mentre la soffitta a comune ha un'altezza media di mt. 3,07.

I pavimenti dell'appartamento sono tutti in piastrelle di monocottura ceramica monocolori con battiscopa in legno colorato.

Il rivestimento del bagno ha altezza cm. 200 ed è in ceramica monocolori simile al pavimento con fascia di decoro nella parte alta. Un vano è stato utilizzato come cucina ed in prossimità del lavello è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica monocolori.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune monocolori.

Gli infissi esterni sono in legno colore ciliegio, con persiane anch'esse in legno colore verde, mentre le porte interne sono in legno colore ciliegio.

L'impianto termico è autonomo alimentato con caldaia murale a gas ora disattivata.

I locali si presentano con finiture tipiche degli anni '80 ed in cattivo stato di conservazione.

Confini ufficio: affaccio su via Garibaldi, prop., parti comuni, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'unità immobiliare ad uso ufficio oggetto della presente perizia è ancora intestata a per non sfogata voltura della successione in morte di quest'ultimo ed è geometricamente rappresentata dal foglio di mappa 51 particella 182 subalterno 5, via Garibaldi n. 4, piano 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 74, Rendita € 1.030,33.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto.

Non vi è corrispondenza tra l'intestataro catastale ed il soggetto esecutato per non sfogata voltura della successione in morte di

Immobile 3) Porzione di fabbricato condominiale comprendente un appartamento per civile abitazione posto al piano primo e servito da ascensore condominiale, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, con accesso a comune dal civico n. 19 di via Franciosini, a sinistra del ballatoio per chi sale, ricadente all'interno dei Tessuti urbani Omogenei – T-A Centro

Storico, facente parte della UTOE 1, normato dagli artt. 8, 9, 11, 15, 79 ed 80 del Regolamento Urbanistico.

Il fabbricato costruito a metà degli anni '60 ha la struttura portante in cemento armato con orditura delle travi e dei pilastri a vista, la tamponatura in laterizio intonacato, terrazze in aggetto con parapetti in ferro e vetro e copertura realizzata mediante lastrico solare impermeabilizzato con guaina bituminosa saldata a fiamma.

L'edificio è dotato di ascensore condominiale ed il tutto si presenta con un grado di manutenzione mediocre.

L'appartamento è disposto su un unico livello ed è composto da pranzo con cucinotto adiacente, tre vani, ingresso, bagno e ripostiglio per una superficie complessiva di mq. 81,02 al netto delle murature interne ed esterne, oltre a due terrazze una sul fronte del fabbricato e l'altra sul retro della superficie complessiva di mq. 9,69 ed un ripostiglio della superficie di mq. 2,59 posto sul lastrico solare del fabbricato.

L'altezza dell'appartamento varia da mt. 3,00 a mt. 3,05, mentre il ripostiglio sul lastrico solare ha un'altezza di mt. 2,22.

I pavimenti dell'appartamento sono in "marmittoni" ovvero piastrelle in graniglie di marmo tipiche degli anni '60 di varia dimensione, diverse da stanza a stanza sia per formato che per colore con battiscopa in marmo.

I rivestimenti del cucinotto e del bagno sono in listelli di ceramica monocolori tipici dell'epoca; il pavimento del bagno è realizzato con piastrelle di monocottura ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune monocolori.

Gli infissi esterni sono in legno di cipresso colore scuro, con tapparelle avvolgibili in PVC, mentre le porte interne sono in legno tamburato colore mogano.

L'impianto termico è autonomo alimentato con caldaia murale a gas attualmente non in uso.

L'appartamento si presenta con finiture tipiche dell'epoca anni '60 ed in uno stato di conservazione mediocre.

I beni oggetto della presente perizia incidono per 88 millesimi sulle parti condominiali generali, per 89 millesimi sulle parti condominiali relative al vano scala del civico n. 19 e dell'ascensore, 1/13 per le spese del passo carrabile ed 1/11 per le spese della quota fissa dell'acqua.

Confini appartamento: affaccio su via Francosini, prop. o suoi aventi causa, parti comuni, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'appartamento oggetto della presente perizia è ancora intestato a per non sfogata voltura della successione in morte di quest'ultimo ed è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 52 particella 291 subalterno 4, via Francosini n. 5, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 468,68.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile ed è possibile affermare che essa trova corrispondenza con lo stato di fatto anche se sono presenti alcune piccole inesattezze grafiche.

Non vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato per non sfogata voltura della successione in morte di

5) STATO DI POSSESSO

Faccio presente che le informazioni sono state oggetto di ricerca direttamente da parte dell'Agenzia delle Entrate e pertanto non mi ritengo responsabile qualora risultassero elementi discordanti a quanto riferitomi. Ciò premesso da controlli effettuati presso le Agenzie delle Entrate di Firenze risulta quanto segue:

L'unità immobiliare ad uso bar-pasticceria con annesso laboratorio descritta al punto 1) risulta affittata in virtù di contratto di affitto di azienda notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 10/10/2012 repertorio 31.646 raccolta n. 16.503 della durata di 4 anni a partire dal 15/11/2012 rinnovabile di anno in anno con disdetta tra le parti di almeno tre mesi prima della scadenza, tra (affittante) cod. fisc. titolare della ditta individuale “.....” e (affittuario) cod. fisc. titolare della ditta individuale “.....”.

In detto atto è concesso all'affittuario il diritto di prelazione in tutti i casi di trasferimento a titolo oneroso;

l'unità immobiliare ad uso uffici descritta al punto 2) risulta libera;

l'appartamento descritto al punto 3) risulta libero.

6) FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Da documentazione ricevuta dallo, amministratore del fabbricato di via Franciosini, risulta che l'appartamento descritto al punto 3 alla data del 05/08/2024 con situazione alla stessa data non gravano debiti per spese condominiali non sostenute, con un importo tra esercizio preventivo ed esercizio consuntivo di € 515,59 dilazionato in 12 rate mensili dell'importo di € 42,92 con termine il 01/02/2025.

Le unità immobiliari descritte ai punti 1 e 2 fanno parte di un fabbricato privo di amministratore condominiale e non è stato possibile reperire informazioni in merito.

7) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, alla data del 16 agosto 2024 sui beni di cui sopra, risultano le seguenti note con aggiornamento per le trascrizioni e le iscrizioni alla stessa data:

-TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI-

-Registro Particolare n. 1004 e Registro Generale n. 4838 del 28/05/2008:

Ipoteca volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano s.c.p.a. con sede in Castelfiorentino, cod. fisc. 00657440483 contro quale terzo datore di ipoteca in forza di contratto di apertura di credito concesso alla ditta individuale “.....” per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni descritti ai punti 1, 2 e 3, per la somma di euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 di capitale, per atto notaio Fabrizio Riccardo Frediani con sede in Castelfiorentino in data 23/05/2008 repertorio n. 29412 raccolta n. 14915.

-Registro Particolare n. 8690 e Registro Generale n. 11600 del 29/12/2023:

Atto di accettazione tacita di eredità emesso dal Tribunale di Firenze in data 20/10/2023 rep. n. 3002 a favore di contro per la quota di 1/3 dei beni immobili posti in Castelfiorentino: immobile 1) via Garibaldi n. 2/R categoria C1, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 180 subalterno n. 300 unito alla particella n. 181 subalterno n. 300 e particella n. 182 subalterno n. 300; immobile 2) via Garibaldi n. 4 categoria A10, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 182 subalterno n. 5 ed immobile 3) via Franciosini n. 5 categoria A2, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 291 subalterno n. 4.

-Registro Particolare n. 1462 e Registro Generale n. 1876 del 07/03/2024:

Atto di accettazione con beneficio di inventario emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/05/2017 rep. n. 2780 a favore di per la quota di 1/3 e, per la quota di 1/3 contro per la quota di 2/3 dei beni immobili posti in Castelfiorentino: immobile 1) via Garibaldi n. 2/R categoria C1, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 180 subalterno n. 300 unito alla particella n. 181 subalterno n. 300 e particella n. 182 subalterno n. 300; immobile 2) via Garibaldi n. 4 categoria A10, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 182 subalterno n. 5 ed immobile 3) via Franciosini n. 5 categoria A2, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 291 subalterno n. 4.

-Registro Particolare n. 3486 e Registro Generale n. 4641 del 19/05/2022:

Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Firenze in data 12/04/2022 rep. n. 3749 a favore di Marte SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) cod fisc. 04634710265 contro per la quota di 1/3, per la quota di 1/3 e, per la quota di 1/3 nel quale vengono pignorati i seguenti beni immobili posti in Castelfiorentino: immobile 1) via Garibaldi n. 2/R categoria C1, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 180 subalterno n. 300 unito alla particella n. 181 subalterno n. 300 e particella n. 182 subalterno n. 300; immobile 2) via Garibaldi n. 4 categoria A10, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 182 subalterno n. 5 ed immobile 3) via Franciosini n. 5 categoria A2, catastalmente descritto dal foglio di mappa 51 particella n. 291 subalterno n. 4. Sono presenti nella sezione D della trascrizione parti libere relative alla sezione A richieste da [REDACTED] per conto di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Roma, via Accademia dei Virtuosi n. 39.

8) SPESE FISSE DI GESTIONE

Le unità immobiliari descritte ai punti nn. 1 e 2 fanno parte di un fabbricato privo di amministratore condominiale e la proprietà non ha fornito adeguata documentazione, pertanto non è possibile reperire informazioni in merito.

Per l'appartamento descritto al punto 3, dalla documentazione ricevuta dallo, amministratore del fabbricato di via Franciosini, risulta che le spese fisse di gestione e/o manutenzione per l'unità immobiliare in oggetto ammontano indicativamente in €. 300,00. Sull'unità immobiliare in oggetto alla data del 31/07/2024 con situazione alla stessa data non gravano debiti per spese condominiali non sostenute e non sono presenti spese straordinarie già deliberate. Sebbene quanto sopra sia stato dichiarato dall'amministratore da una tabella allegata alla dichiarazione risulta un saldo negativo relativo all'anno 2023 di €. 223,86 da pagarsi in n. 12 rate mensili con scadenza il 01/02/2025.

9) CONFORMITA' URBANISTICA

Si premette che le pratiche edilizie sono state oggetto di ricerca direttamente da parte degli Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino, pertanto non mi ritengo responsabile qualora risultassero ulteriori pratiche non sottoposte alla visione del sottoscritto.

Ciò premesso il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare descritta al **punto 1) (immobile1)**

è stato realizzato in epoca remota, successivamente per la tinteggiatura delle facciate è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 241/75/1 del 31/10/1975, mentre per la sostituzione del pavimento interno al negozio bar-pasticceria è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 216/76/1 del 05/08/1976 e per la ristrutturazione del bar è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 517/83/1 del 22/02/1984 con successive varianti n. 159/84/2 del 07/07/1984, n. 330/84/3, n. 541/84/4 del 17/11/1985 e n. 400/1985/5 del 22/02/1986, conseguendo agibilità n. 33/1986 in data 06/12/1986. Per la realizzazione di un ripostiglio all'interno del laboratorio di pasticceria mediante costruzione di una parete in forati ed creazione di una porta è stato presentato art. 26 legge 47/85 prot. 9816 del 10/06/1986 e per l'allargamento di una porta e la demolizione di una parete sempre all'interno del bar/laboratorio è stato presentato art. 26 ed art. 48 legge 47/85 prot. 10947 del 28/06/1986. Infine per la regolarizzazione di una cantina e la chiusura di una corte è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1605/88/1 del 31/10/1990, prot. n. 7711.

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo effettuato si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto consistenti in spostamenti di pareti interne ed aperture esterne rientranti comunque in quanto dettato dal comma 4 art. 206 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i..

Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Tale importo al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare descritta al **punto 2) (immobile 2)** è stato realizzato in epoca remota e successivamente dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Castelfiorentino, non sono emersi permessi o interventi successivi sull'unità immobiliare in oggetto, per cui risulta impossibile una comparazione con lo stato attuale.

Da una sommaria comparazione con la planimetria catastale (escludendo le parti comuni del fabbricato) si riscontra una sostanziale rispondenza con la disposizione dei locali.

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento descritto al **punto 3) (immobile 3)** è stato realizzato con Permesso Edilizio n. 1644 del 02/11/1963 ed ha conseguito abitabilità n. 92 del 27/10/1965.

Successivamente per alcune difformità è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2480/88/1 del 07/06/1991.

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo effettuato si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto consistenti in spostamenti di pareti interne ed aperture esterne rientranti comunque in quanto dettato dal comma 4 art. 206 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i..

Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Tali difformità rientrano all'interno delle tolleranze previste dall'art. 28 della Legge 47/2021 ad esclusione delle modifiche alle aperture che possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un

minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Tale importo al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

10) VALORE IMMOBILE

Per le valutazioni degli immobili sono state prese a riferimento le quotazioni dei valori OMI, compravendite effettuate per immobili simili e sono state eseguite indagini di mercato presso agenzie di Castelfiorentino: Immobiliare 1, via Palestro; Elite House, via Masini e Petrimmobiliare, piazza Gramsci 50/51.

Fatte queste premesse si procede alla stima degli Immobili.

Immobile 1) L'immobile in oggetto ha una superficie lorda di mq. 172,18 ed al netto delle murature interne ed esterne di mq. 151,53 oltre una cantina al momento tombata per fini igienici e non accessibile della superficie di mq. 18,28. L'unità immobiliare è stata ristrutturata con finiture buone nella parte adibita a bar-pasticceria a metà degli anni '80, mentre è molto più datata la porzione adibita a laboratorio che presenta anche finiture modeste.

Il bene in oggetto si trova in via Garibaldi, corso Matteotti e via Testaferrata, pertanto in posizione centrale ed all'interno del centro commerciale del paese.

I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto variano da un minimo di 650 €. al mq. ad un massimo di 1.300 €. al mq. per i negozi e da un minimo di 450 €. al mq. ad un massimo di 900 €. al mq. per i magazzini.

Ipotizzando di paragonare la zona adibita a laboratorio, avente una sola apertura da poter utilizzare come vetrina, ad un buon magazzino e prendendo a riferimento i valori sopra citati l'intera unità immobiliare adibita a negozio avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 95.865 ad massimo di €. 191.730.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 170.000.

Da un'indagine di mercato presso varie agenzie immobiliari presenti nella zona (Immobiliare 1, via Palestro; Elite House, via Masini e Petrimmobiliare, piazza Gramsci 50/51) e comparando l'immobile in oggetto con altri immobili compravenduti nella zona, il valore può essere stimato in €. 1.100,00 al mq. di superficie netta per un totale di €. 166.683 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 165.000 (centosessantacinquemila/00).

In virtù delle comparazioni con i valori OMI e con altre compravendite eseguite per immobili simili nella zona, è possibile affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3 per Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/05/2017 repertorio n. 2780 ed per la quota di 1/3, per Atto di accettazione di eredità emesso dal Tribunale di Firenze in data 20/10/2023 repertorio n. 3002. L'unità immobiliare risulta affittata in virtù di contratto di affitto di azienda notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 10/10/2012 repertorio 31.646 raccolta n. 16.503 della durata di 4 anni a partire dal 15/11/2012 rinnovabile di anno in anno con disdetta tra le parti di almeno tre mesi prima della scadenza, tra titolare della ditta individuale “.....” e (affittuario) cod. fisc. titolare della ditta individuale “.....”.

In detto atto è concesso all'affittuario il diritto di prelazione in tutti i casi di trasferimento a titolo oneroso;

Immobile 2) L'immobile in oggetto ha una superficie lorda di mq. 68,63 ed al netto delle murature interne ed esterne di mq. 57,70. Sebbene risulti evidente la sostituzione della

pavimentazione successivamente alla sua realizzazione, l'unità immobiliare si presenta con finiture modeste, "datate" e di nessun pregio.

Il bene in oggetto si trova in via Garibaldi, in posizione centrale ed all'interno del centro commerciale del paese dove sono presenti anche molti studi professionali.

I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto variano da un minimo di 750 €. al mq. ad un massimo di 1.400 €. al mq. di superficie lorda per gli uffici.

Prendendo a riferimento i valori sopra citati l'unità immobiliare adibita ad ufficio avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 43.275 ad massimo di €. 80.780.

Sebbene in un'ottima posizione, visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto e soprattutto la scarsa cura delle parti condominiali, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 45.000.

Da un'indagine di mercato presso varie agenzie immobiliari presenti nella zona (Immobiliare 1, via Palestro; Elite House, via Masini e Petrimmobiliare, piazza Gramsci 50/51) il valore al mq. risulta più basso e può essere stimato in €. 600,00 al mq. di superficie lorda per un totale di €.41.178 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 41.000 (quarantunomila/00) ed è possibile affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3 per Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/05/2017 repertorio n. 2780 ed per la quota di 1/3, per Atto di accettazione di eredità emesso dal Tribunale di Firenze in data 20/10/2023 repertorio n. 3002. L'unità immobiliare risulta libera.

Immobile 3) L'appartamento in oggetto ha una superficie lorda di mq. 92,50 ed al netto delle murature interne ed esterne di mq. 81,02 oltre a due terrazze una sul fronte del fabbricato e l'altra sul retro della superficie complessiva di mq. 9,69 ed un ripostiglio della

superficie di mq. 2,59 posto sul lastrico solare del fabbricato. L'unità immobiliare si presenta con finiture scadenti e di nessun pregio risalenti agli anni '60 (epoca della costruzione).

Il bene in oggetto si trova in via Franciosini, in posizione centrale e pertanto vicina ai principali servizi (stazione ferroviaria, comune e negozi di vicinato).

I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto variano da un minimo di 900 € al mq. ad un massimo di 1.350 € al mq. di superficie lorda per le abitazioni civili e da un minimo di 650 € al mq. ad un massimo di 950 € al mq. di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico. Paragonando l'unità immobiliare ad un edificio economico visto la vetustà del fabbricato unita alla scarsa manutenzione e prendendo a riferimento i valori sopra citati l'appartamento avrebbe un valore compreso tra un minimo di € 60.125 ad un massimo di € 87.875.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la scarsa cura delle parti condominiali la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di € 73.000.

Da un'indagine di mercato presso varie agenzie immobiliari presenti nella zona (Immobiliare 1, via Palestro; Elite House, via Masini e Petrimmobiliare, piazza Gramsci 50/51) il valore al mq. risulta più basso e può essere stimato in € 1.000,00 al mq. di superficie netta per un totale di € 81.020 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 81.000 (ottantunomila/00) ed è possibile affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3 per Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario emesso dal Tribunale di Firenze in data 16/05/2017 repertorio n. 2780 ed per la quota di 1/3, per Atto di accettazione di eredità emesso dal Tribunale di Firenze in data 20/10/2023 repertorio n. 3002. L'unità immobiliare risulta libera.

11) PREZZO BASE D'ASTA

Immobile 1) Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in €. 8.000,00, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 140.000,00 (euro centoquarantamila/00).

Immobile 2) Considerando i meccanismi d'asta e lo stato di manutenzione, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 37.000,00 (euro trentasettemila/00).

Immobile 3) Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in €. 7.000,00, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 66.000,00 (euro sessantaseimila/00).

12) PRECISAZIONI

Visto la particolare fluttuazione e volubilità del mercato immobiliare è sempre difficile stabilire se un bene è oppure non è appetibile da un punto di vista commerciale. Il paese di Castelfiorentino sconta ormai da anni una regressione da un punto di vista edilizio che fanno essere il mercato edilizio poco appetibile. Detto questo il sottoscritto C.T.U. ritiene che comunque i beni periziati in virtù dei prezzi basa d'asta indicati possano avere un certa attrazione.

Per il compendio pignorato è possibile fare tre lotti, ognuno dei quali di proprietà esclusiva dei soggetti esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

Essendo le unità immobiliari in oggetto beni personali degli esecutati la vendita è soggetta ad imposta di Registro.

13) RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI e LIBERTA' DEL BENE

Vista la quantità e varietà dei beni pignorati è necessario predisporre più lotti per la vendita individuati e raggruppati in modo da renderli più appetibili da un punto di vista commerciale.

LOTTO N. 1)

Unità immobiliare ad uso negozio posto al piano terra di un vecchio fabbricato, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, con accessi esclusivi da via Garibaldi nn. 4 e 6, corso Matteotti n. 5 e via Testaferrata n. 44 oltre un accesso a comune da via Garibaldi n. 10, composto da più locali adibiti a bar-pasticceria, annesso laboratorio e locali accessori per una superficie complessiva di mq. 151,53 al netto delle murature, oltre una cantina attualmente tombata e non accessibile della superficie dalle risultanze catastali di circa mq. 18,28 ed altezza mt. 2,75.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il negozio è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 51 particella 181 subalterno 300 unito alle particelle n. 180 subalterno 300 e n. 182 subalterno 300, via Garibaldi n. 2/R, piano S1 e T, categoria C/1, classe 9, consistenza 100 mq., superficie catastale mq. 124, Rendita € 3.160,72.

L'immobile è di proprietà delle esecutate, non risulta correttamente intestato per non sfogata voltura della successione in morte ed è occupato in virtù di contratto di affitto di azienda notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 10/10/2012 repertorio 31.646 raccolta n. 16.503 della durata di 4 anni a partire dal 15/11/2012 rinnovabile di anno in anno con disdetta tra le parti di almeno tre mesi prima della scadenza, tra (affittante) cod. fisc. titolare della ditta individuale “.....” e (affittuario) cod. fisc. titolare della ditta individuale “.....”.

Prezzo base d'asta €. 140.000,00.

LOTTO N. 2)

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un vecchio fabbricato, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, con accesso a comune da via Garibaldi n. 10, a sinistra del ballatoio per chi sale, composto da ingresso, piccolo W.C. e tre locali ad uso ufficio per una superficie complessiva di mq. 57,70 al netto delle murature interne ed esterne.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'ufficio è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 51 particella 182 subalterno 5, via Garibaldi n. 4, piano 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 74, Rendita € 1.030,33.

L'immobile è di proprietà delle esecutate, è libero e non risulta correttamente intestato per non sfogata voltura della successione in morte

Prezzo base d'asta € 37.000,00.

LOTTO N. 3)

Appartamento posto al piano primo con ascensore, ubicato nel Comune di Castelfiorentino, con accesso a comune da via Franciosini n. 19, a sinistra del ballatoio per chi sale, composto da pranzo con cucinotto adiacente, tre vani, ingresso, bagno e ripostiglio per una superficie complessiva di mq. 81,02 al netto delle murature interne ed esterne, oltre a due terrazze una sul fronte del fabbricato e l'altra sul retro della superficie complessiva di mq. 9,69 ed un ripostiglio della superficie di mq. 2,59 posto sul lastrico solare del fabbricato.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, l'appartamento è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 52 particella 291 subalterno 4, via Franciosini n. 5, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 468,68.

L'immobile è di proprietà delle esecutate, è libero e non risulta correttamente intestato per non sfogata voltura della successione in morte

Prezzo base d'asta € 66.000,00.

In allegato

Elaborati grafici, documentazione fotografica, documentazione catastale.

Castelfiorentino li 29/08/2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Maurizio Lari