

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva: n. 168/2017 R.G.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Pasqualina Principale

Promosso:

Contro:

Affidamento Incarico C.T.U.: 11 ottobre 2018

C.T.U.: architetto Luca Bevilacqua

RELAZIONE DI PERIZIA

1	Indice della Relazione	2
2	Premessa	6
3	Operazioni Peritali	9
	A - Laboratorio posto in via Poggio alla Terra n. 16 (Foglio 47, p.lla 321, sub. 3 e 6) con terreni identificati al Foglio 47, p.lla 356 e 358	11
4A	Identificazione del bene	11
	4.1A Ubicazione	11
	4.2A Identificazione catastale	12
	4.3A Confini	13
5A	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento	13
6A	Atto di provenienza	13
7A	Descrizione del bene	14
	7.1A Consistenza del bene	15
	7.2A Caratteristiche tecniche	16
	7.3A Servizi e impianti	17
	7.4A Documentazione fotografica	17
	7.5A Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovraordinati	17
8A	Stato di possesso	18
9A	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	19
10A	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	19
11A	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	19
12A	Regolarità edilizia e urbanistica	20
13A	Conformità catastale	21
14A	Stima	22
	14.1A Valore di mercato	22
	14.2A Prezzo base d'asta	24
15A	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	25
16A	Regime impositivo di vendita	25
17A	Attestato di qualificazione energetica	25
	B - Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.lla 283, sub. 502)	26
4B	Identificazione del bene	26
	4.1B Ubicazione	26
	4.2B Identificazione catastale	27

4.3B	Confini	27
5B	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento	28
6B	Atto di provenienza	28
7B	Descrizione del bene	28
7.1B	Consistenza del bene	28
7.2B	Caratteristiche tecniche	29
7.3B	Servizi e impianti	29
7.4B	Documentazione fotografica	29
7.5B	Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovraindinali	29
8B	Stato di possesso	31
9B	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	31
10B	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	31
11B	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	31
12B	Regolarità edilizia e urbanistica	32
13B	Conformità catastale	32
14B	Stima	33
14.1B	Valore di mercato	33
14.2B	Prezzo base d'asta	34
15B	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	35
16B	Regime impositivo di vendita	35
17B	Attestato di qualificazione energetica	35
	C - Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.lla 283, sub. 503)	36
4C	Identificazione del bene	36
4.1C	Ubicazione	36
4.2C	Identificazione catastale	37
4.3C	Confini	37
5C	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento	38
6C	Atto di provenienza	38
7C	Descrizione del bene	38
7.1C	Consistenza del bene	38
7.2C	Caratteristiche tecniche	39
7.3C	Servizi e impianti	39
7.4C	Documentazione fotografica	39
7.5C	Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovraindinali	39
8C	Stato di possesso	41

9C	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	41
10C	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	41
11C	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	41
12C	Regolarità edilizia e urbanistica	42
13C	Conformità catastale	42
14C	Stima	43
14.1C	Valore di mercato	43
14.2C	Prezzo base d'asta	44
15C	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	45
16C	Regime impositivo di vendita	45
17C	Attestato di qualificazione energetica	45
	D) Terreno edificabile posto in via XVIII luglio n. 5 (Foglio 69, p.la 267, sub. 503)	48
4D	Identificazione del bene	46
4.1D	Ubicazione	46
4.2D	Identificazione catastale	47
4.3D	Confini	47
5D	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento	47
6D	Atto di provenienza	47
7D	Descrizione del bene	47
7.1D	Consistenza del bene	47
7.2D	Caratteristiche tecniche	48
7.3D	Servizi e impianti	48
7.4D	Documentazione fotografica	48
7.5D	Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovraordinati	48
8D	Stato di possesso	50
9D	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	50
10D	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	50
11D	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	50
12D	Regolarità edilizia e urbanistica	50
13D	Conformità catastale	51
14D	Stima	51
14.1D	Valore di mercato	51
14.2D	Prezzo base d'asta	54
15D	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità	54
16D	Regime impositivo di vendita	55



17D
18
19

Attestato di qualificazione energetica
 Formazione di eventuali lotti
 Riepilogo
 ELENCO ALLEGATI

55
55
55
60



2 - Premessa

Il sottoscritto architetto Luca Bevilacqua nato a Rimini il 26/04/1976, con studio in Firenze via Francesco Caracciolo 79, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 8258, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze al n. 512, veniva incaricato C.T.U. del procedimento in epigrafe in data 11/10/2018 con notifica via PEC.

Con l'incarico il Giudice richiedeva risposta ai seguenti quesiti:

- 1. identificare illi benefici 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 le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 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:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

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

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

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'i beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

3 - Operazioni Peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nella seconda metà di ottobre 2018 con il reperimento del materiale facente parte della procedura. Successivamente venivano inviate le comunicazioni alle parti dell'assunzione dell'incarico e della data di sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione e posti tutti in comune di Montaione, per il 13/11/2018 alle ore 9:30; data e ora preventivamente concordate con il custode nominato (Is.Ve.G Firenze).

Contestualmente alla comunicazione veniva inviato "Foglio notizie per la parte esecutata".

Le comunicazioni alle parti sono avvenute via PEC (allegato 01).

Alla data sopra indicata si è proceduto al sopralluogo alla presenza del custode e del Sig. ██████████. Legale rappresentante della società esecutata.

Essendo il pignoramento su più beni e tutti posti nel medesimo comune ed a poca distanza l'uno dall'altro, nel medesimo giorno si è riusciti a visionare tutte le proprietà, che risultano essere le seguenti:

- laboratorio e magazzino posti in via Poggio alla Terra n. 16 (Foglio 47, p.la 321, sub. 3 e 6) confinante con terreni identificati al Foglio 47, p.la 356 e 358;
- due appartamenti posti in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.la 283, sub. 502 e 503);
- Terreno edificabile posto in via XVIII luglio n. 5 (Foglio 69, p.la 267, sub. 503).

Alla presenza del custode e dell'esecutato (legale rappresentante società esecutata), quindi, si è proceduto al sopralluogo.

LABORATORIO E MAGAZZINO PIU' TERRENI: il primo bene risulta essere un laboratorio con resede di pertinenza e terreni prospicienti e che risulta essere l'intero piano interrato di un immobile di tre piani complessivi. Si accede al bene da rampa carrabile con accesso privato da via Poggio alla terra e l'immobile risulta utilizzato per attività produttiva con ampio laboratorio, magazzino, uffici, spogliatoi e servizi igienici, oltre a resede esclusivo esterno coperto da pensilina in acciaio. Oltre a questo è presente ulteriore magazzino con identificazione catastale autonoma ma collegato fisicamente agli spazi sopra descritti e anch'esso con accesso dal resede di proprietà, nonché due appezzamenti di terreno non coltivati e che risultano essere dei terrapieni incolti del resede/piazzale di pertinenza dell'immobile. Veniva effettuato rilievo fotografico degli esterni, degli interni e opportune verifiche con rilievo puntuale. Da quanto visionato i luoghi non risultano del tutto corrispondenti alle planimetrie catastali ed edilizie in possesso dello scrivente.

APPARTAMENTI: i beni visitati successivamente risultano essere due appartamenti posti al piano primo di un immobile di complessivi tre piani fuori terra in via Samminiatese n. 12; immobile accanto al bene di cui al punto precedente. Risultano essere dei trivani, oltre servizio igienico, maltenuti e con terrazza andante su due lati. Vi si accede da vano scala a comune, senza ascensore, al quale si arriva da resede a comune prospiciente l'edificio. Fanno parte di un immobile composto da più proprietà e al momento del sopralluogo risultano affittati con contratti di locazione dei quali si è reperito copia dall'esecutato. Si è provveduto a rilievo fotografico e strumentale, ed in base a quanto visionato i luoghi sembrano corrispondenti catastalmente e

urbanisticamente ai documenti in possesso del CTU.

TERRENO EDIFICABILE: infine ci si è recati in via XXVIII luglio n. 5 dove si è presa visione di un terreno edificabile attualmente sgombro e recintato (recinzioni provvisorie). L'area risulta essere abbandonata, con la presenza di opere in cemento armato di sostegno del terreno e di un edificio accanto. Da quanto emerge sul terreno vi era un progetto di "sostituzione edilizia" abbandonato visto il periodo di crisi e le problematiche emerse con i confinanti, con i quali vi sarebbe una querelle giudiziaria (richiesta danni) dovuta proprio alle opere di demolizione dell'edificio insistente sull'area. Si è proceduto a rilievo fotografico ma non strumentale, visto l'impossibilità di poter entrare in sicurezza sull'area abbandonata, deruta e con la presenza di vegetazione invadente e incolta.

Alla fine delle operazioni si è proceduto a redigere opportuno verbale di accesso (allegato 02).

Preventivamente alle operazioni sopra descritte si era reperito il materiale catastale tramite visura storica dei beni in oggetto, gli estratti di mappa e la planimetria catastale, nonché si era proceduto a richiedere visura delle pratiche edilizie (ivi compresi eventuali condoni) presso gli uffici tecnici del Comune di Montaione.

Successivamente si è effettuata visura presso la Conservatoria.

Per tutti i beni sopra descritti non risulta esserci alcun amministratore di condominio.

Nei prossimi paragrafi si prevederà di analizzare in maniera distinta i beni oggetto di procedura esecutiva, indicandoli in LOTTI DISTINTI :

- A) Laboratorio posto in via Poggio alla Terra n. 16 (Foglio 47, p.lla 321, sub. 3 e 6) confinante con terreni identificati al Foglio 47, p.lla 356 e 358;
- B) Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.lla 283, sub. 502);
- C) Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.lla 283, sub. 503);
- D) Terreno edificabile posto in via XVIII luglio n. 5 (Foglio 69, p.la 267, sub. 503).

A – LABORATORIO E MAGAZZINO IN VIA POGGIO ALLA TERRA N.16 (Foglio 47, p.la 321, sub. 3 e 6) CON TERRENI identificati al Foglio 47, p.la 356 e 358

4A – Identificazione del bene

4.1A – Ubicazione

I beni di cui al LOTTO A risultano essere un laboratorio ed un magazzino che occupano l'intero piano interrato di un immobile di complessivi tre piani posto in via poggio alla terra 16 a Montaione, più precisamente nella zona industriale denominata Comiti verso nord-ovest rispetto al centro abitato. Ai beni si accede da cancello carrabile autonomo con rampa a pendenza limitata che conduce ad un resede esclusivo sul quale si affacciano il laboratorio, distinto al sub 3 del foglio 47, e il magazzino distinto al sub 6 sempre del foglio 47, posti uno accanto all'altro e che di fatto risultano collegati. Verso il resede esterno (a valle) vi è la presenza di una pensilina metallica esterna con sbalzo di circa 5 metri che risulta essere il piazzale di carico/scarico. Sempre verso valle vi è la presenza di due appezzamenti di terreno identificati con le particelle 356 e 358 del foglio 47 che risultano incolti.

I beni sopra descritti risultano essere un bene unico seppur con diverse identificazioni e non risulta possibile considerarli separatamente vista la loro dipendenza dovuta alla conformazione delle proprietà.

Come detto i beni si trovano nella zona industriale Comiti e posti dirimpetto alla direttrice stradale che porta in direzione San Miniato e Santa Croce sull'Arno. La zona è esterna al centro abitato, con la presenza di attività artigianali e industriali e pochi servizi che risultano concentrati verso l'abitato di Montaione. Come in molte zone artigianali/industriali di piccoli centri vi è la presenza anche di residenze, molte volte abbinate all'attività produttiva.



Individuazione geografica del bene



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

4.2A – Identificazione catastale

I beni oggetto del presente capitolo risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, e più precisamente¹:

Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3

Categoria C/3, classe 2, Consistenza 553 mq

Sup. Catastale 602 mq

Rendita euro 2.741,77

intestato a:

1 - [REDACTED] Proprietà per 1/1

(Allegato 03)

Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6

Categoria C/2, classe 4, Consistenza 90 mq

Sup. Catastale 100 mq

Rendita euro 306,78

intestato a:

1 - [REDACTED]
Proprietà per 251/1000

2- [REDACTED]. Proprietà per
379/1000

3 - [REDACTED]. Proprietà per 370/1000

(Allegato 04)

¹ Dati derivati da "variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 47, Particella 356

Qualità ULMETO, classe 2, Superficie are 03 ca 10

Reddito Dominicale euro 0,88, Reddito Agrario euro 0,80

intestato a:

1 - [REDACTED] Proprietà per 1/1
(Allegato 05)

Foglio 47, Particella 358

Qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, Superficie are 08 ca 20

Reddito Dominicale euro 4,87, Reddito Agrario euro 2,54

intestato a:

1 - [REDACTED] Proprietà per 1/1
(Allegato 06)

4.3A – Confini

I beni in oggetto confinano con via poggio alla terra, proprietà [REDACTED]

Fatto salvo se altri più recenti ed aggiornati.

5A – Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento

Gli atti di pignoramento risultano essere i seguenti:

PER TUTTI I BENI SOPRA INDICATI: atto di pignoramento del 24/03/2017, trascritto in data 12/05/2017, Registro Particolare 2558, Registro Generale 3664, a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] (Allegato 07).

Risulta esserci la corrispondenza all'identificazione catastale del bene.

SOLO PER IL BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3: atto di pignoramento trascritto in data 10/10/2017, Registro Particolare 5475, Registro Generale 7825, a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] (Allegato 08).

Risulta esserci la corrispondenza all'identificazione catastale del bene.

6A – Atto di provenienza

Gli atti di provenienza dei beni risultano essere i seguenti:

PER IL BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3 e i PER I BENI IDENTIFICATI AL Foglio 47, Particella 356 e Particella 358: Atto di compravendita notaio [REDACTED] del 15/11/1993 rep.n. 17515, trascritto il 19/11/1993 al n. 4203 reg. part. (Allegato 09).

PER IL BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6: bene edificato ex-novo e costituito catastalmente il 18/06/1996 (unità afferente edificata su area di corte).

Si precisa che con Atto del notaio [REDACTED] del 28/04/2014, Rep. n. 132764, trascritto il 20/05/2014 al n. 2283 reg. part. Veniva mutata la denominazione della società [REDACTED]

7A – Descrizione del bene

I beni risultano essere un laboratorio ad uso artigianale con resede esterno esclusivo ed accesso carrabile da via poggio alla terra 16 a Montaione con accanto ulteriore magazzino. Tali beni occupano l'intero piano seminterrato di un edificio di tre piani complessivi. Inoltre vi sono due appezzamenti di terreni posti sul lato valle oltre il resede esclusivo. Il tutto si conforma come un bene fruibile in maniera unitaria.

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3

Trattasi di laboratorio artigianale suddiviso in più ambienti, con un ampio vano a laboratorio di circa 290 mq con altezza interna di 4 metri e finestrato su tre lati, un magazzino di circa 90 mq e con altezza di 4,15 metri, ambienti a spogliatoio e servizi igienici di circa 25 mq con altezza di 4,14 metri e uffici ed accessori per circa 65 mq e altezza variabile fra i 4 metri e i 3,50 metri. All'esterno dell'immobile vi è una pensilina in acciaio con sbalzo di 5 metri e alta 6 metri utile al carico/scarico delle merci insistente sul resede esclusivo di circa 660,00 mq.

I locali si presentano in buone condizioni manutentive più curate negli spazi ad uffici e ricezione e più trascurate nei vani a laboratorio, magazzino e servizio. L'immobile nel suo complesso risulta in discrete condizioni.

Attualmente il bene risulta utilizzato da nuova società denominata [REDACTED]

[REDACTED] Vi è contratto di affitto fra la sopra citata e la [REDACTED] che si allega in copia (Allegato 10).

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6

Trattasi di magazzino comunicante con il bene di cui sopra e con accesso dal resede esclusivo e dotato di servizio igienico. Risulta essere un unico vano di circa 80 mq con altezza di 4,07 metri con pensilina esterna con sbalzo di 5 metri con altezza di 3,37 metri che risulterebbe essere non conforme. Il bene risulta in sufficienti condizioni manutentive per l'utilizzo che risulta avere.

BENI IDENTIFICATI AL Foglio 47, Particella 356 e Particella 358

I beni identificati alle particelle 356 e 358 del foglio 47 risultano essere due appezzamenti di terreno posti a valle dei beni sopra descritti e con destinazione ad ULIVETO e SEMINATIVO ARBORATO con consistenza rispettivamente di 538 mq e 820 mq. Di fatto tali terreni risultano essere in parte un terrapieno del piazzale esclusivo e in parte un piano in declivio. Non risultano utilizzati e la manutenzione viene effettuata per la sola ripulitura degli arbusti presenti sui beni.

7.1A – Consistenza del bene

Con riferimento al rilievo eseguito sul posto e in base ai documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), e del Comune di Montaione, è stata effettuata una valutazione delle superfici, nette e lorde ai fini della ricerca della consistenza immobiliare.

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- vano di accesso: 10,65 mq circa
- vano ufficio 1: 19,50 mq circa
- vano ufficio 2: 20,00 mq circa
- archivio: 14,64 mq circa
- laboratorio: 325,00 mq circa
- magazzino: 95,00 mq
- spogliatoio: 12,00 mq circa
- disimpegno: 6,70 mq circa
- servizi igienici: 6,50 mq circa
- resede esterno esclusivo: 660,00 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 509,99 mq circa, oltre resede esterno di 660,00 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 635 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. LABORATORIO: 635,00 mq

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: 660,00 mq x 15% = 99,00 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. LABORATORIO + 15% SUP. RESEDE ESTERNO = SUP. COMMERCIALE

635,00 mq + 99,00 mq = 734,00 mq

arrotondato a 735,00 mq

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

- magazzino: 85,00 mq
- antibagno: 1,44 mq circa

- servizio igienico: 1,76 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 88,20 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda (piano terra), la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 105,84 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. MAGAZZINO: 105,84 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a.

S.U.L. MAGAZZINO = SUP. COMMERCIALE

105,84 mq = 105,84 mq

arrotondato a 105,00 mq

BENI IDENTIFICATI AL Foglio 47, Particella 356 e Particella 358

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto: 538,00 mq circa

- seminativo arborato: 820,00 mq circa

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE AD ULIVETO = SUP. COMMERCIALE

538,00 mq = 538,00 mq

SUPERFICIE A SEMINATIVO ARBORATO = SUP. COMMERCIALE

820,00 mq = 820,00 mq

7.2A – Caratteristiche tecniche

I beni in oggetto risultano essere stati edificati a partire dal 1991 ed in fasi successive. Risultano avere una struttura in cemento armato in travi e pilastri con muratura perimetrale in laterizio, solai di piano e copertura in latero cemento (tipo predalles). I pavimenti del laboratorio risultano essere in cemento industriale mentre quelli del magazzino annesso in gress. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio e gli impianti di illuminazione risultano standard industriali: neon e prese ed interruttori esterni con canaline in plastica.

All'interno del laboratorio vi è anche la presenza di impianto di aspirazione.

Negli ambienti ad ufficio vi è la presenza di split per l'aria condizionata e vi è la presenza in alcuni ambienti di termosifoni. I servizi igienici, trascurati, presentano pavimentazione e

rivestimenti in gress porcellanato.

Il resede esclusivo risulta in parte con base in cemento industriale, in parte asfaltato e in parte in ghiaio.

Vi è la presenza di impianto anti intrusione.

7.3A – Servizi e impianti

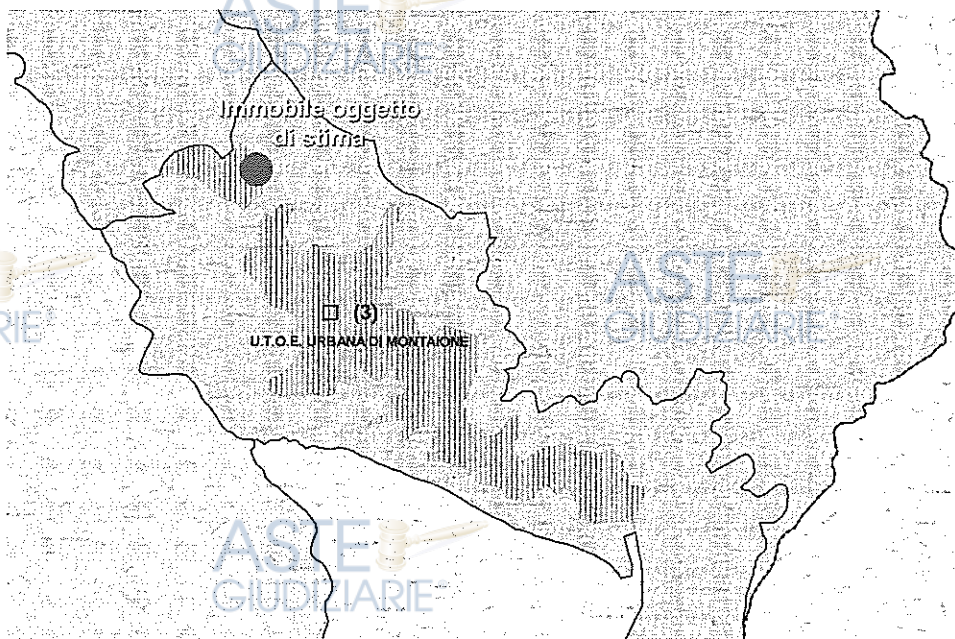
Come sopra anticipato il bene risulta dotato di tutti gli impianti base per il suo utilizzo, elettrico, di aspirazione, e aria condizionata nella zona uffici, nonché allaccio alla pubblica fognatura e all'acquedotto.

7.4A – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda all'allegato 11.

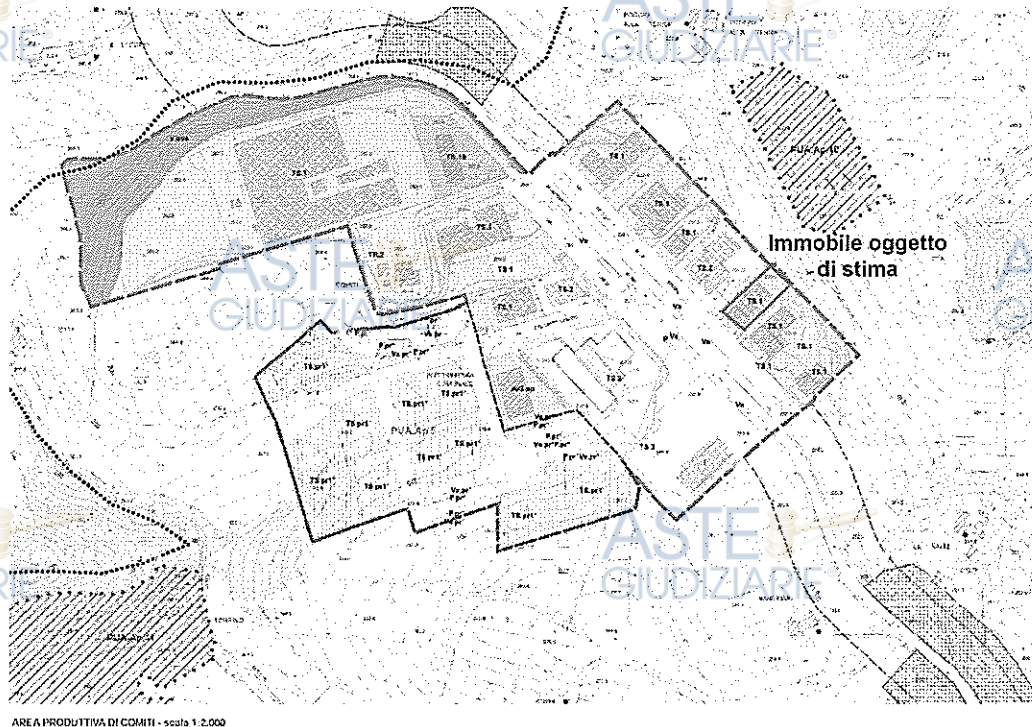
7.5A – Previsione strumento urbanistico comunale

All'interno del Piano Strutturale del comune di Montaione il bene risulta facente parte dell'UTOE URBANA DI MONTAIONE (3), "Sottosistema di Montaione", "centro abitato"



Estratto della Tav. PR 4,2 Piano Strutturale del comune di Montaione

All'interno della Variante Semplificata al SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE DI MONTAIONE i beni sono inseriti all'interno del "perimetro centro abitato" (art.60 delle NTA) e classificati come TS1 "Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali" (art. 72 delle NTA).



AREA PRODUTTIVA DI COMITI - scala 1:2.000

Estratto della Tav. PR.SI.02 del Regolamento Urbanistico del comune di Montaione

I terreni di cui al Foglio 47, Particella 356 e Particella 358 sono classificati come zona agricola.

8A – Stato di possesso

In riferimento ai beni in oggetto del presente capitolo risultano:

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3 e 6

I beni risultano proprietà per il sub 3 della

1 - [REDACTED] Proprietà per 1/1

E per il sub 6 risulta intestato a

1 - [REDACTED]
Proprietà per 251/1000

2- [REDACTED] Proprietà per
379/1000

3 - [REDACTED] Proprietà per 370/1000

Attualmente tutti i beni risultano utilizzati dalla [REDACTED] con contratto di affitto stipulato con la [REDACTED] con come Amministratore Unico [REDACTED] moglie di [REDACTED], e di durata 6 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni a partire dal 18/11/2015 e in scadenza il 18/10/2021 per i primi 6 anni. Il canone annuo stabilito è di 4.800,00 € soggetto a canone libero e quindi da considerarsi congruo.

Il contratto risulta regolarmente registrato (Allegato 10).

Si sottolinea che il bene distinto al Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6 risulta intestato anche ad altre due persone, ma esse non compaiono nel citato contratto.

BENI IDENTIFICATI AL Foglio 47, Particella 356 e Particella 358 di proprietà della [REDACTED] e non risultano utilizzati.

9A – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per i beni in oggetto non risulta esserci alcun amministratore di condominio e non risultano spese in sospeso o in programma.

10A – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, risultano, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 12), dal 19/12/1997 al 05/02/2019, per la [REDACTED], relativamente ai beni oggetto del presente capitolo risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi e precisamente:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/1992 (seppur non nel ventennio si ritiene opportuno citarla visto che trattasi di Ipoteca da parte del precedente) - Registro Particolare 765, Registro Generale 5949, IPOTECA VOLONTARIA (per l'acquisto di laboratorio in via Poggio alla Terra in Montaione);

ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2007 - Registro Particolare 786, Registro Generale 3145, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7474/6047 del 20/03/2007. IPOTECA VOLONTARIA;

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2009 - Registro Particolare 1719, Registro Generale 8425, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio 2294/2009 del 27/10/2009. IPOTECA VOLONTARIA;

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2017 - Registro Particolare 2558, Registro Generale 3664, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 3604/2017 del 24/03/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2017 - Registro Particolare 5475, Registro Generale 7825, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 11164/2017 del 25/09/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

11A – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione del bene, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, si ricorda che non vi è la presenza di amministratore di condominio, e che lo scrivente non risulta a conoscenza di spese in sospeso né di eventuali spese in programma.

Per quanto concerne invece la gestione ordinaria del bene, questo rientra nelle spese fisse di un

normale laboratorio; o meglio potrebbe variare la variare dell'attività svolta, quindi non facilmente indicabili.

12A – Regolarità edilizia e urbanistica

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

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3

L'immobile risulta essere stato edificato a partire dai primi anni 1991/92, ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 52/91 del 06/04/1991 – Costruzione di un fabbricato (Allegato 13);
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 115/92 del 17/07/1992 – variante in Corso d'Opera al progetto di costruzione di edificio artigianale (Allegato 14);
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 63/93 del 13/07/1993 – Cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso ufficio al piano primo (Allegato 15);
- ARTICOLO 26 prot. 2430 del 03/03/1993 – Modifiche interne ad un fabbricato ad uso artigianale e civile abitazione (Allegato 16);
- ARTICOLO 26 prot. 3917 del 07/04/1993 – Modifiche interne ad un laboratorio artigiano (Allegato 17);
- ABITABILITA' N° 42/97, 43/97 e 44/97 – Abitabilità ed uso al fabbricato posto in via delle porte nuove 46-48 costituito dai piani sottosuolo, terreno, ammezzato, 1°, 2°, 3°, 4° e 5° (Allegato 18);

In riferimento alla sola pensilina metallica esterna, dotata di titoli autonomi, le pratiche edilizie risultano essere le seguenti:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 8 del 17/04/2002 – Autorizzazione temporanea per la realizzazione di una tettoia a servizio di attività produttiva (Allegato 19);
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 9/2018 – richiesta di Permesso di Costruire PE 49/18, prot. 3928 del 14/04/2018 per la regolarizzazione di tettoia metallica a servizio dell'attività produttiva installata con autorizzazione temporanea n. 8/2002 (Allegato 20).

Lo stato dei luoghi del laboratorio viene rappresentato in tutte le pratiche sopra riportate. L'ultima, quindi, in ordine cronologico su cui verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi risulta essere il PERMESSO DI COSTRUIRE N° 9/2018.

Confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nell'ultimo stato legittimo all'interno degli archivi del comune di Montaione, i luoghi non risultano avere corrispondenza con gli atti bilativi.

All'interno del laboratorio sono stati realizzati nuovi ambienti con partizioni interne. Di fatto vi è la presenza di un ingresso ed un nuovo ufficio, nonché la creazione o spostamento di vani porta.

Per una più comprensibile visione si rimanda all'allegato 21.

Alla luce di quanto sopra descritto risulta necessario presentare presso gli uffici del comune di Montaione un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale

65/2015.

Essendo tutti lavori eseguiti in assenza di titolo intetn non risulterebbe ci siano problematiche per la doppia conformità, cioè la corrispondenza fra le norme al momento della realizzazione degli abusi e le norme allo stato attuale.

Quindi risulta necessario predisporre un rilievo compiuto dello stato dei luoghi, con la verifica di tutti i parametri igienico/sanitari riferiti alla destinazione d'uso e le eventuali opere di adeguamento se fossero necessarie.

Per quanto sopra descritto le spese da sostenere saranno pari a.

- Marca da bollo da 16,00 Euro;
- Diritti di segreteria pari a 100,00 €;
- Sanzione forfettaria di 1.000,00 €;
- Onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, che approssimativamente possono essere stimati in 2.500,00 €, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Il tutto per una somma totale di circa 3.616,00 €.

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6

La porzione di immobile in oggetto risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio, per poi essere oggetto di richiesta di condono debitamente rilasciata. I titoli ad essa riferiti risultano essere i seguenti:

- CONDONO rilascio con CONCESSIONE EDILIZIA N° 96/109 del 26/08/1996 – Domanda di condono n° 2 del 01/12/1994 prot. 12571 (Allegato 22);
- AGIBILITA' PE 1002/CONDONO prot. 3382 del 25/03/1997 (Allegato 23).

Confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nell'ultimo rappresentazione grafica legittima presente all'interno degli archivi del comune di Montaione, CONDONO N° 96/109, i luoghi risultano avere corrispondenza con gli atti bilitativi tranne che per la pensilina esterna.

Tale manufatto realizzato con pannelli prefabbricati e piccola intelaiatura metallica di sostegno dovrà essere rimosso.

Le spese per la rimozione e smaltimento del manufatto si possono quantificare in circa 2.500,00 €.

13A – Conformità catastale

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

Risulta necessario, quindi, presentare aggiornamento della planimetria catastale una volta ottenuta la Sanatoria.

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prenderà come base di rilievo quello effettuato per la pratica edilizia in Sanatoria e avrà i costi per onorari tecnici per la redazione

del DOCFA e del suo invio telematico, circa 800,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 50,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 850,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

14A – Stima

14.1A – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trova il bene in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio e della zona in cui esso è ubicato. La valutazione che segue è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di bene, anche in relazione a indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (Superficie commerciale come ricavata al paragrafo 7.1A), per il prezzo unitario a metro quadrato pagato.

Si prevederà una valutazione distinta per la porzione commerciale rispetto alla porzione residenziale.

Nella valutazione di stima è stato preso come riferimento anche l'interrogazione delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale, per condurre ad indicazioni di valori di forbice (minimo e massimo), per unità di superficie riferite a unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in ambiti territoriali omogenei: le zone OMI.

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Laboratori	NORMALE	350	650	L	1,8	3,3	N

Risultato interrogazione OMI: anno 2018 semestre 1°

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00 euro) al metro quadrato.

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMMERCIALE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$735,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 404.250,00 \text{ €}$$

(quattrocentoquattromiladuecentocinquanta/00 euro)

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	350	650	L	1,8	3,3	N

Risultato interrogazione OMI: anno 2018 semestre 1°

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, del piano al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00 euro) al metro quadrato.

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMMERCIALE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$105,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 57.750,00 \text{ €}$$

(cinquantasettemilasettecentocinquanta/00 euro)

BENI IDENTIFICATI AL Foglio 47, Particella 356 e Particella 358

REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO VAL D'ELSA, CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI TERME, MONTAIONE				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	63674,00			
PARCO O GIARDINO	82935,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	2452,00			
PRATO STABILE	5835,00			
SEMINATIVO	16428,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	16133,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	41466,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	42671,00			
ULIVETO	22464,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	18507,00			
VIGNETO	18223,00	SI		5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL'IMP. DI ETA. PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA. INF. A 20 ANNI AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL'1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.

Risultato interrogazione OMI: valori agricoli medi annualità 2017

Tenuto conto della posizione geografica dei terreni, delle caratteristiche di mantenimento, della cultura a cui sono volati i terreni in oggetto, slirio per comparazione un valore unitario commerciale di euro/Ha 16.000,00 (sedicimila/00 euro) per il SEMINATIVO ARBORATO e euro/Ha 22.000,00 (ventiduemila/00 euro) per il ULIVETO. Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

$$\text{SUP. ULIVETO} \times \text{VALORE COMMERCIALE AL MQ} = \text{VALORE DI MERCATO}$$

$$0,0538 \text{ Ha (538,00 mq)} \times 22.000,00 \text{ €/Ha} = 1.183,60 \text{ €}$$

(millecentoottantatremila/60 euro)

$$\text{SUP. SEMINATIVO ARBORATO} \times \text{VALORE COMMERCIALE AL MQ} = \text{VALORE DI MERCATO}$$

$$0,082 \text{ Ha (820,00 mq)} \times 16.000,00 \text{ €/Ha} = 1.312,00 \text{ €}$$

(milletrecentododici/00 euro)

Il valore di mercato complessivo dei beni sopra descritti risulta essere:

$$\text{VALORE DI MERCATO LABORATORIO SUB 3} + \text{VALORE DI MERCATO LABORATORIO SUB 6} + \text{VALORE DI MERCATO TERRENI} = \text{VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO}$$

$$404.250,00 \text{ €} + 57.750,00 \text{ €} + 1.183,60 \text{ €} + 1.312,00 \text{ €} = 464.495,60 \text{ €}$$

(quattrocentosessantaquattromilaquattrocentonovantacinque/60 euro)

14.2A – Prezzo base d'asta

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

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12A): i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica prevedono gli onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, i diritti di segreteria e marche da bollo, nonché l'eventuale sanzione, nonché eventuali opere di ripristino, il tutto per una somma totale di circa 6.116,00 €.

Conformità catastale (capitolo 13A): costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico e i costi di segreteria e di presentazione, che approssimativamente possono essere stimati in 850,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Inoltre essendo la quota di proprietà del bene di cui al Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6 pari a 370/1000 nel valore di mercato verrà tenuto conto della su detta quota (370/1000 di 57.750,00 €).

Tenendo inoltre conto che:

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

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

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

Applicandolo ai singoli comparti si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO UNITA' AL SUB 3	Euro	404.250,00
VALORE DI MERCATO UNITA' AL SUB 6 (3/0/1000 di 57.750,00 €)	Euro	21.367,50
VALORE DI MERCATO UNITA' ALLA P.LLA 356	Euro	1.183,60
VALORE DI MERCATO UNITA' ALLA P.LLA 358	Euro	1.312,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica	a detrarre Euro	6.116,00
Costi per conformità catastale	a detrarre Euro	850,00
TOTALE PARZIALE	Euro	421.147,10
Ribasso del 10% su 421.147,10 €	a detrarre Euro	42.114,71
PREZZO BASE D'ASTA	Euro	379.032,39
		ARROTONDATO A 380.000,00 €
		(EURO TRECENTOOTTANTAMILA/00)

15A – *Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità*

Il bene, vista la sua natura e le sue caratteristiche, vista la collocazione territoriale, il fatto che sia posizionato su di una direttrice di collegamento, la sua indipendenza, le dimensioni interne, valutando l'attuale momento del mercato, ma soprattutto la localizzazione geografica in un comune minore e constatato l'attuale momento di incertezza per le piccole attività artigianali, avrà l'appetibilità che crescerà con il diminuire del prezzo base d'asta.

16A – *Regime impositivo della vendita*

Essendo il bene proprietà di una società risulta soggetto a I.V.A.

17A – *Attestato di qualificazione energetica*

L'attestato di qualificazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere assente.

4B – Identificazione del bene

4.1B – Ubicazione

Il bene di cui al LOTTO B risulta essere un appartamento trivani oltre servizio igienico e terrazza, posto al piano primo, lato sinistro salendo le scale, di un immobile con più proprietà di complessivi tre piani di cui uno seminterrato, e posto in via Samminiatese n. 12 in comune di Montaione.

Il bene si trova in pessime condizioni manutentive.

L'immobile si trova nella zona industriale denominata Comiti verso nord-ovest rispetto al centro abitato.

Al bene vi si accede da vano scala a comune, senza ascensore, al quale si giunge attraverso resede e passaggio coperto anch'essi a comune.

Come detto il bene si trova nella zona industriale Comiti e posto dirimpetto alla direttrice stradale che porta in direzione San Miniato e Santa Croce sull'Arno. La zona è esterna al centro abitato, con la presenza di attività artigianali e industriali e pochi servizi che risultano concentrati verso l'abitato di Montaione. Come in molte zone artigianali/industriali di piccoli centri vi è la presenza anche di residenze, molte volte abbinate all'attività produttiva.



Individuazione geografica del bene



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

4.2B – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risultana censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, e più precisamente²:

Foglio 47, Particella 238, Subalterno 502

Categoria A/3, classe 4, Consistenza 4 vani

Sup. Catastale 94 mq, totale escluse aree scoperte³: 85 mq

Rendita euro 361,52

intestato a:

- 1 - [REDACTED] Proprietà
per 40/100 in regime di separazione dei beni
- 2 - [REDACTED] Proprietà per 2/10
- 3 - [REDACTED] Proprietà
per 1/5 in regime di separazione dei beni
- 4 - [REDACTED] Proprietà
per 20/100 in regime di separazione dei beni

(Allegato 24)

4.3B – Confini

Il bene confina con via sanminiatese, scale a comune, beni [REDACTED] e con il sub. 503 intestato alle medesime persone.

Fatto salvo se altri più recenti ed aggiornati.

- 2 Dati derivati da "variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.
- 3 Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze - e-mail: lucabevila@libero.it - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettilfirenze.it
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H2941 / P.IVA 02266970413

5B – Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento

Atto di pignoramento del 24/03/2017, trascritto in data 12/05/2017, Registro Particolare 2558, Registro Generale 3664, a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] (Allegato 07).

6B – Atto di provenienza

Atto di compravendita notaio [REDACTED] del 08/07/2005 rep. n. 4726, registrato a Empoli il 13/07/2006 al n. 3594 o trascritto a Voltorra il 15/07/2005 al n. 3956 port. (Allegato 25).

7B – Descrizione del bene

Il bene è un appartamento posto al piano primo, lato sinistro di un immobile posto in via Samminiatese 12 a Montaione.

Riuscita formato da tre locali oltre servizio igienico e terrazza, o meglio un vano unico per la zona giorno, con angolo cottura, di complessivi 29,88 mq circa e altezza interna di 2,88 metri, un disimpegno di 4,60 mq circa, un servizio igienico di 4,00 mq circa e due camere rispettivamente di 18,35 mq e 15,00 mq. Vi è un terrazzo che percorre due lati dell'appartamento con superficie pari a 35,00 mq circa.

L'appartamento è mal tenuto, lasciato quasi all'abbandono seppur affittato a lavoratori stagionali. Pavimenti e rivestimenti sono in gress, infissi esterni in alluminio. Le condizioni igieniche risultano precarie.

Da sottolineare la presenza di tralicci dell'alta tensione che insistono sul bene.

7.1B – Consistenza del bene

Con riferimento al rilievo eseguito sul posto e in base ai documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), e del Comune di Montaione, è stata effettuata una valutazione delle superfici, nette e lorde ai fini della ricerca della consistenza immobiliare.

Anche in questo caso gli ambienti risultano occupati per la totalità della superficie con scansie e soppalchi, per quanto possibile si è verificata la consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare, che risulta essere la seguente:

- vano zona giorno: 29,88 mq circa
- disimpegno: 4,60 mq circa
- servizio igienico: 4,00 mq
- camera 1: 18,35 mq
- camera 2: 15,00 mq
- terrazzo: 35,00 mq

L'unità immobiliare ha quindi una superficie nella (S.N.) pari a 71,83 mq oltre ad un terrazzo di

35,00 mq.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 84,50 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L.: 84,50 mq

TERRAZZO ESTERNO: 35,00 mq x 30% = 10,50 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. UNITA' + 30% TERRAZZO = SUP. COMMERCIALE

84,50 mq + 10,50 mq = 95,00 mq

7.2B – Caratteristiche tecniche

L'immobile di cui fa parte il bene risulta essere stato edificato a partire dalla fine degli anni '70 del secolo scorso. Risulta avere una struttura in cemento armato e solai di piano in latero cemento.

L'unità immobiliare in oggetto a destinazione d'uso civile abitazione ha caratteristiche standard medio/basse e datate nel tempo.

Gli ambienti interni risultano essere intonacati o rivestiti con gress, così come tutte le pavimentazioni e gli infissi esterni risultano essere tutti in alluminio.

Gli impianti sono anch'essi datati nel tempo.

L'unità immobiliare si trova in pessime condizioni manutentive.

7.3B – Servizi e impianti

Il bene risulta avere impianti datati nel tempo e non più adeguati agli standard attuali.

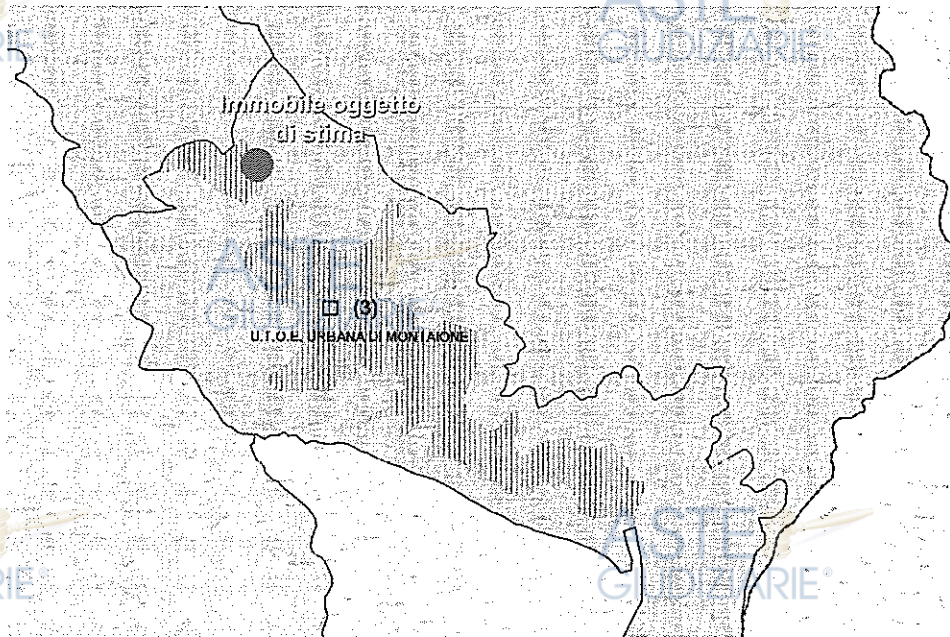
Il bene risulta dotato di corrente elettrica, gas e acqua seppur in parte non attivi per l'assenza di contratti con i gestori.

7.4B – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda all'allegato 26.

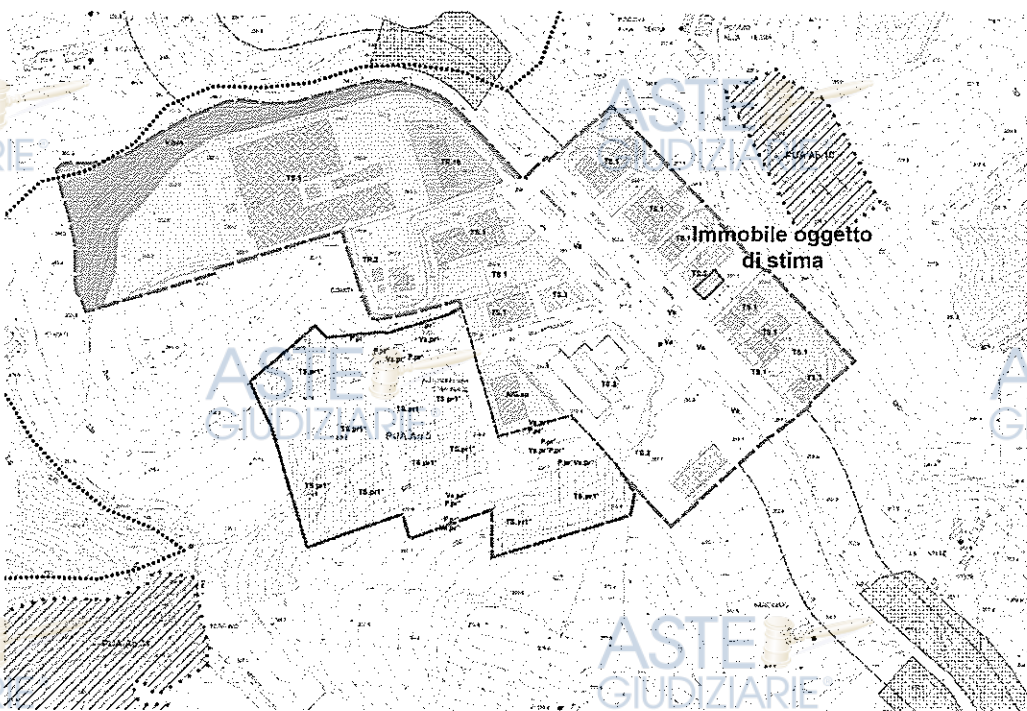
7.5B – Previsione strumento urbanistico comunale

All'interno del Piano Strutturale del comune di Montaione il bene risulta facente parte dell'UTOE URBANA DI MONTAIONE (3), "Sottosistema di Montaione", "centro abitato"



Estratto della Tav. PR 4.2 Piano Strutturale del comune di Montaione

All'interno della Variante Semplificata al SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE DI MONTAIONE i beni sono inseriti all'interno del "perimetro centro abitato" (art.60 delle NTA) e classificati come TS2 "Edifici e/o aree per attività commerciali e/o direzionali" (art. 72 delle NTA).



AREA PRODUTTIVA DI COMITI - scala 1:2.000

Estratto della Tav PR.SI.02 del Regolamento Urbanistico del comune di Montaione

8B – Stato di possesso

il bene in oggetto risulta, alla data della perizia, di proprietà dei seguenti soggetti:

- 1 - [REDACTED] Proprietà
per 40/100 in regime di separazione dei beni
- 2 - [REDACTED] Proprietà per 2/10
- 3 - [REDACTED] Proprietà
per 1/5 in regime di separazione dei beni
- 4 - [REDACTED] Proprietà
per 20/100 in regime di separazione dei beni

Ed in affitto temporaneo con contratto della durata di 12 mesi dal 01/08/2018 al 31/07/2019 al Sig.

[REDACTED] (allegato 27).

Attualmente il bene non può ritenersi libero.

9B – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per il bene in oggetto non risulta esserci alcun amministratore di condominio e non risultano esposti in sospeso o in programma.

10B – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, risultano, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 28), dal 19/12/1997 al 19/02/2019, per [REDACTED], relativamente al bene oggetto del presente capitolo risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi e precisamente:

ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2005 - Registro Particolare 1590, Registro Generale 6348, IPOTECA VOLONTARIA a carico del sig. [REDACTED] e gravante per la quota di 40/100 sulle particelle 283, sub 502 e 503;

ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 1586, Registro Generale 9942, Pubblico ufficiale IPOTECA GIUDIZIALE gravante anche sulla p.lla 283, sub. 502 e 503;

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2017 - Registro Particolare 2558, Registro Generale 3664, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 3604/2017 del 24/03/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

11B – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione del bene, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, all'attualità non risultano spese straordinarie o previsione di lavori.

12B – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica del bene si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune di Montaione

L'immobile oggetto della presente procedura, risulta essere stato edificato dalla fine degli anni '70, ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N° 32 del 07/10/1978 – Costruzione di un fabbricato industriale ad uso deposito (allegato 29);
- CONCESSIONE N° 2 del 10/01/1980 – Variante in corso d'Opera per la costruzione di un fabbricato industriale (Allegato 30);
- CONCESSIONE N° 42 del 05/06/1982 – Variante in corso d'Opera per piccole modifiche interne e di prospetto (Allegato 31);
- ABITABILITA' N° 18 del 31/12/1984 (Allegato 32);
- CONCESSIONE N° 39 del 14/04/1993 – Progetto di recinzione a fabbricato industriale (Allegato 33).

Confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nell'ultimo stato legittimo all'interno degli archivi del comune di Montaione, cioè la CONCESSIONE N° 42 del 05/06/1982 i luoghi risultano sostanzialmente corrispondenti, ma vi sono imprecisioni nelle misurazioni dei vani.

Per superare tale aspetto si suggerisce di depositare presso gli uffici del comune di Montaione un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 65/2015.

Essendo semplicemente una corretta restituzione grafica la Sanatoria non è onerosa e prevede solo l'applicazione di una sanzione forfettaria.

Per quanto sopra descritto le spese da sostenere saranno pari a:

- Marca da bollo da 16,00 Euro;
- Diritti di segreteria pari a 100,00 €;
- Sanzione forfettaria di 1.000,00 € circa;
- Onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, che approssimativamente possono essere stimati in 1.500,00 €, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Il tutto per una somma totale di circa 2.616,00 €.

13B – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria dell'unità immobiliare i luoghi si possono ritenere corrispondenti ma anche in questo caso, vista l'eventuale necessità di Sanatoria risulta necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale una volta ottenuta la Sanatoria.

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prenderà come base di rilievo quello effettuato per la pratica edilizia in Sanatoria e avrà i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 500,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 50,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 550,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

14B – Stima

14.1B – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trova il bene in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio e della zona in cui esso è ubicato. La valutazione che segue è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di bene, anche in relazione a indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (Superficie commerciale come ricavata al paragrafo 7.1B), per il prezzo unitario a metro quadrato pagato.

Si prevederà una valutazione distinta per la porzione commerciale rispetto alla porzione residenziale.

Nella valutazione di stima è stato preso come riferimento anche l'interrogazione delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale, per condurre ad indicazioni di valori di forbice (minimo e massimo), per unità di superficie riferite a unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in ambiti territoriali omogenei: le zone OMI.

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: MONTAIONE

Favola/zona: Extraurbana RESTO DEL TERRITORIO

Cedice zona: R1

Microzona: 0

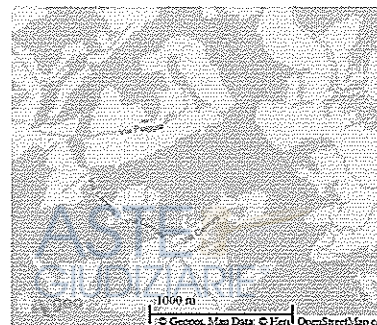
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/S)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/S)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	4,9	7,3	N
Ville e Villini	Normale	2000	3000	L	6,6	9,9	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione OMI: ZONA R1, anno 2018 semestre 1°

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, dei piani al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di euro 800,00 (ottocento/00 euro) al metro quadrato.

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMMERCIALE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

95,00 mq X 800,00 €/mq = 76.000,00 €

(settantaseimila/00 euro)

14.2B – Prezzo base d'asta

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

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12B): i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica prevedono gli onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, i diritti di segreteria e marche da bollo, nonché l'eventuale sanzione, nonché eventuali opere di ripristino, il tutto per una somma totale di circa 2.616,00 €.

Conformità catastale (capitolo 13B): costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico e i costi di segreteria e di presentazione, che approssimativamente possono essere stimati in 550,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Vista la presenza di elettrodotto sul bene si ritiene di decurtare del 10% il valore.

Tenendo inoltre conto che:

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

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

Applicandolo ai singoli comparti si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	Euro	76.000,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica	a detrarre Euro	2.616,00
Costi per conformità catastale	a detrarre Euro	550,00
Decurtazione del 10% per la presenza di elettrodotto a detrarre	Euro	7.600,00
TOTALE PARZIALE	Euro	65.234,00

Ribasso del 10% su 65.234,00 €	a detrarre Euro	6.523,40
--------------------------------	-----------------	----------

PREZZO BASE D'ASTA	Euro	58.710,60
		ARROTONDATO A 58.000,00 €
		(EURO CINQUANTOTTOMILA/00)

Essendo la quota di proprietà pari a 40/100 il valore della porzione pignorata risulta pari a 23.200.00 € (EURO VENTITREMILADUECENTO/00)

15B – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

Il bene, vista la sua natura e le sue caratteristiche, vista la collocazione territoriale, la sua indipendenza, le dimensioni, valutando l'attuale momento del mercato, valutato soprattutto il fatto che trattasi di 40/100 di proprietà, nonché le sue condizioni interne, non risulta molto appetibile se non agli altri intestatari del bene.

Per quanto concerne la divisibilità il bene risulta essere un'entità unica e non vi sarebbe alcun beneficio in un eventuale divisione.

16B – Regime impositivo della vendita

Essendo il bene proprietà di persone fisiche non risulta soggetto a I.V.A.

17B – Attestato di qualificazione energetica

L'attestato di qualificazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere assente.

4C – Identificazione del bene

4.1C – Ubicazione

Il bene di cui al LOTTO C risulta essere un appartamento trivani oltre servizio igienico e terrazza, posto al piano primo, lato destro salendo le scale, di un immobile con più proprietà di complessivi tre piani di cui uno seminterrato, e posto in via Samminiatese n. 12 in comune di Montaione. Risulta essere l'appartamento speculare di quello di cui al capitolo precedente e anch'esso si trova in pessime condizioni manutentive.

L'immobile si trova nella zona industriale denominata Comiti verso nord-ovest rispetto al centro abitato.

Al bene vi si accede da vano scala a comune, senza ascensore, al quale si giunge attraverso resede e passaggio coperto anch'essi a comune.

Come detto il bene si trova nella zona industriale Comiti e posto dirimpetto alla direttrice stradale che porta in direzione San Miniato e Santa Croce sull'Arno. La zona è esterna al centro abitato, con la presenza di attività artigianali e industriali e pochi servizi che risultano concentrati verso l'abitato di Montaione. Come in molte zone artigianali/industriali di piccoli centri vi è la presenza anche di residenze, molte volte abbinate all'attività produttiva.



Individuazione geografica del bene



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

4.2C – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, e più precisamente⁴:

Foglio 47, Particella 238, Subalterno 503

Categoria A/3, classe 4, Consistenza 4 vani

Sup. Catastale 96 mq, totale escluse aree scoperte⁵: 87 mq

Rendita euro 361,52

intestato a:

- 1 - [REDACTED], Proprietà per 40/100 in regime di separazione dei beni
- 2 - [REDACTED], Proprietà per 2/10
- 3 - [REDACTED], Proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni
- 4 - [REDACTED], Proprietà per 20/100 in regime di separazione dei beni

(Allegato 34)

4.3C – Confini

Il bene confina con via sanminiatese, scale a comune, beni [REDACTED] e con il sub. 503 intestato alle medesime persone.

Fatto salvo se altri più recenti ed aggiornati.

4 Dati derivati da "variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

5 Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

5C – Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento

Atto di pignoramento del 24/03/2017, trascritto in data 12/05/2017, Registro Particolare 2558, Registro Generale 3664, a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] (Allegato 07).

6C – Atto di provenienza

Atto di compravendita notaio [REDACTED] del 08/07/2005 rep. n. 4726, registrato a Empoli il 13/07/2005 al n. 3594 e trascritto a Volterra il 15/07/2005 al n. 3956 pert. (Allegato 25).

7C – Descrizione del bene

Il bene è un appartamento posto al piano primo, lato destro di un immobile posto in via Samminiatese 12 a Montaione.

Riuscita formato da tre locali oltre servizio igienico e terrazza, o meglio un vano unico per la zona giorno, con angolo cottura, di complessivi 32,00 mq circa e altezza interna di 2,86 metri, un disimpegno di 4,00 mq circa, un servizio igienico di 3,96 mq circa e due camere rispettivamente di 19,00 mq e 15,75 mq. Vi è un terrazzo che percorre due lati dell'appartamento con superficie pari a 35,00 mq circa.

L'appartamento è mal tenuto, lasciato quasi all'abbandono seppur affittato. Pavimenti e rivestimenti sono in gress, infissi esterni in alluminio. Le condizioni igieniche risultano precarie.

Da sottolineare la presenza di tralicci dell'alta tensione che insistono sul bene.

7.1C – Consistenza del bene

Con riferimento al rilievo eseguito sul posto e in base ai documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), e del Comune di Montaione, è stata effettuata una valutazione delle superfici, nette e lorde ai fini della ricerca della consistenza immobiliare.

Anche in questo caso gli ambienti risultano occupati per la totalità della superficie con scansie e soppalchi, per quanto possibile si è verificata la consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare, che risulta essere la seguente:

- vano zona giorno: 32,00 mq circa
- disimpegno: 4,00 mq circa
- servizio igienico: 3,96 mq
- camera 1: 19,00 mq
- camera 2: 15,04 mq
- terrazzo: 35,00 mq

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 74,00 mq oltre ad un terrazzo di 35,00 mq.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 88,23 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L.: 88,23 mq

TERRAZZO ESTERNO: 35,00 mq x 30% = 10,50 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. UNITA' + 30% TERRAZZO = SUP. COMMERCIALE

88,23 mq + 10,50 mq = 98,73 mq

7.2C – Caratteristiche tecniche

L'immobile di cui fa parte il bene risulta essere stato edificato a partire dalla fine degli anni '70 del secolo scorso. Risulta avere una struttura in cemento armato e solai di piano in latero cemento.

L'unità immobiliare in oggetto a destinazione d'uso civile abitazione ha caratteristiche standard medio/basse e datate nel tempo.

Gli ambienti interni risultano essere intonacati o rivestiti con gress, così come tutte le pavimentazioni e gli infissi esterni risultano essere tutti in alluminio.

Gli impianti sono anch'essi datati nel tempo.

L'unità immobiliare si trova in pessime condizioni manutentive seppur meglio di quella descritta nel lotto precedente.

7.3C – Servizi e impianti

Il bene risulta avere impianti datati nel tempo e non più adeguati agli standard attuali. Vi è una caldaia installata negli ultimi anni.

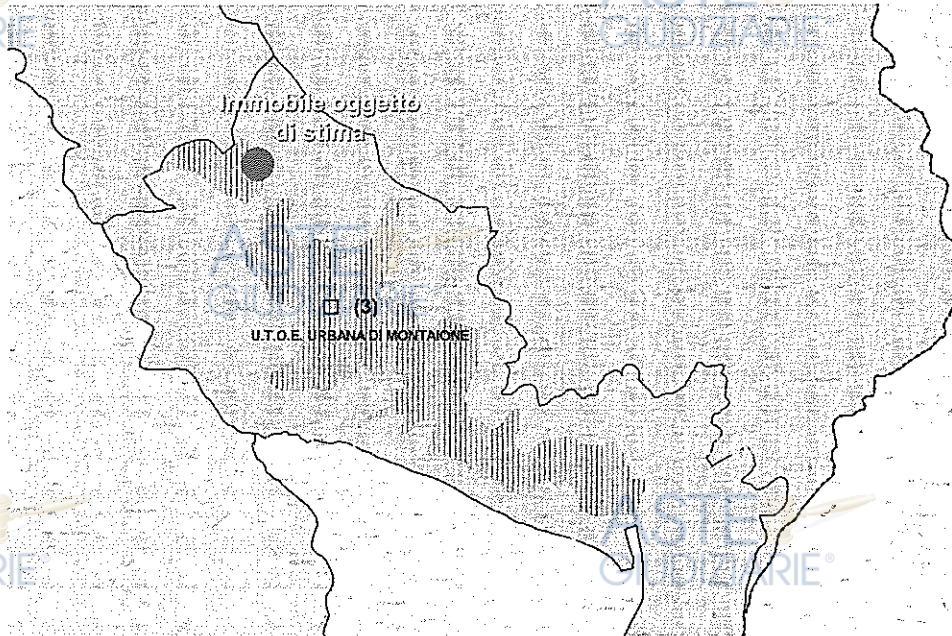
Il bene risulta dotato di corrente elettrica, gas e acqua.

7.4C – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda all'allegato 35.

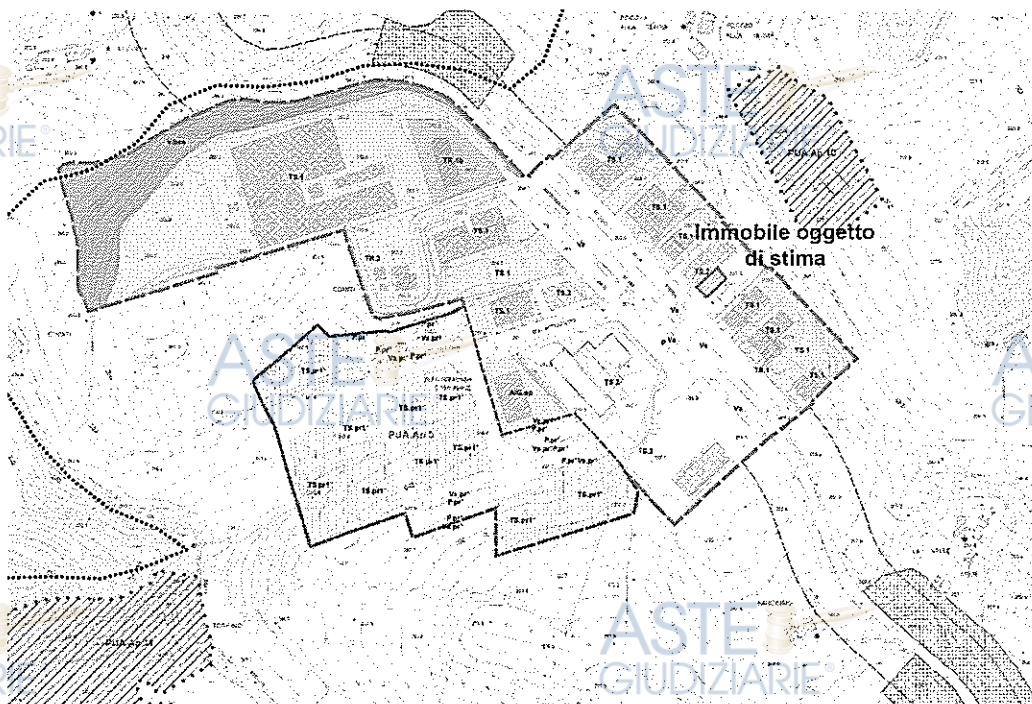
7.5C – Previsione strumento urbanistico comunale

All'interno del Piano Strutturale del comune di Montaione il bene risulta facente parte dell'UTOE URBANA DI MONTAIONE (3), "Sottosistema di Montaione", "centro abitato"



Estratto della Tav. PR 4.2 Piano Strutturale del comune di Montaiione

All'interno della Variante Semplificata al SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE DI MONTAIONE i beni sono inseriti all'interno del "perimetro centro abitato" (art.60 delle NTA) e classificati come TS2 "Edifici e/o aree per attività commerciali e/o direzionali" (art. 72 delle NTA).



AREA PRODUTTIVA DI COMITI - scala 1:2.000

Estratto della Tav PR.SI.02 del Regolamento Urbanistico del comune di Montaiione

8C – Stato di possesso

il bene in oggetto risulta, alla data della perizia, di proprietà dei seguenti soggetti:

- 1 - [REDACTED], Proprietà
per 40/100 in regime di separazione dei beni
- 2 - [REDACTED], Proprietà per 2/10
- 3 - [REDACTED], Proprietà
per 1/5 in regime di separazione dei beni
- 4 - [REDACTED], Proprietà
per 20/100 in regime di separazione dei beni

ed in affitto con contratto della durata di 4 anni a partire dal 01/10/2018 fino al 30/09/2022 mesi al

Sig. [REDACTED]. Il contratto risulta registrato (allegato 36)

Attualmente il bene non può ritenersi libero.

9C – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per il bene in oggetto non risulta esserci alcun amministratore di condominio e non risultano spese in sospeso o in programma.

10C – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, risultano, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 28), dal 19/12/1997 al 19/02/2019, per [REDACTED], relativamente al bene oggetto del presente capitolo risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi e precisamente:

ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2005 - Registro Particolare 1590, Registro Generale 6348, IPOTECA VOLONTARIA a carico del sig. [REDACTED] e gravante per la quota di 40/100 sulle particelle 283, sub 502 e 503;

ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 1586, Registro Generale 9942, Pubblico ufficiale IPOTECA GIUDIZIALE gravante anche sulla p.lla 283, sub. 502 e 503;

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2017 - Registro Particolare 2558, Registro Generale 3664, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 3604/2017 del 24/03/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

11C – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione del bene, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, all'attualità non risultano spese straordinarie o previsione di lavori

12C – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica del bene si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Comune di Montaione

L'immobile oggetto della presente procedura, risulta essere stato edificato dalla fine degli anni '70, ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N° 32 del 07/10/1978 – Costruzione di un fabbricato industriale ad uso deposito (allegato 29);
- CONCESSIONE N° 2 del 10/01/1980 – Variante in corso d'Opera per la costruzione di un fabbricato industriale (Allegato 30);
- CONCESSIONE N° 42 del 05/06/1982 – Variante in corso d'Opera per piccole modifiche interne e di prospetto (Allegato 31);
- ABITABILITA' N° 18 del 31/12/1984 (Allegato 32);
- CONCESSIONE N° 39 del 14/04/1993 – Progetto di recinzione a fabbricato industriale (Allegato 33).

Confrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con lo stato rappresentato nell'ultimo stato legittimo all'interno degli archivi del comune di Montaione, cioè la CONCESSIONE N° 42 del 05/06/1982 i luoghi risultano sostanzialmente corrispondenti tranne che per una parete divisoria fra soggiorno e cucina rappresentata negli elaborati e non presente nella realtà; inoltre vi sono imprecisioni nelle misurazioni dei vani.

Per superare tale aspetto si suggerisce di depositare presso gli uffici del comune di Montaione un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 65/2015.

Essendo semplicemente una corretta restituzione grafica la Sanatoria non è onerosa e prevede solo l'applicazione di una sanzione forfettaria.

Per quanto sopra descritto le spese da sostenere saranno pari a:

- Marca da bollo da 16,00 Euro;
- Diritti di segreteria pari a 100,00 €;
- Sanzione forfettaria di 1.000,00 € circa;
- Onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, che approssimativamente possono essere stimati in 1.500,00 €, comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Il tutto per una somma totale di circa 2.616,00 €.

13C – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale del bene in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente della planimetria dell'unità immobiliare i luoghi si possono ritenere corrispondenti, in questo caso la parete fra soggiorno e cucina non è rappresentata negli elaborati, ma anche in questo caso, vista l'eventuale necessità di Sanatoria

risulta necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale una volta ottenuta la Sanatoria.

L'importo della prestazione riferito all'aggiornamento del catasto prenderà come base di rilievo quello effettuato per la pratica edilizia in Sanatoria e avrà i costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico, circa 500,00 € (compresa IVA e Cassa Previdenza), e i costi di segreteria e di presentazione, pari a 50,00 €, quindi si avrà una spesa complessiva di 550,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

14C – Stima

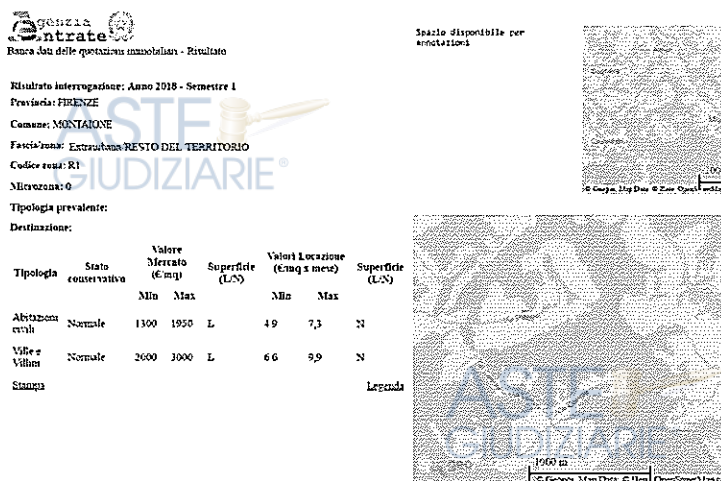
14.1C – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trova il bene in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio e della zona in cui esso è ubicato. La valutazione che segue è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di bene, anche in relazione a indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il criterio di stima adottato fa riferimento al valore intrinseco che si ricava moltiplicando la superficie del bene (Superficie commerciale come ricavata al paragrafo 7.1C), per il prezzo unitario a metro quadrato pagato.

Si prevederà una valutazione distinta per la porzione commerciale rispetto alla porzione residenziale.

Nella valutazione di stima è stato preso come riferimento anche l'interrogazione delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale, per condurre ad indicazioni di valori di forbice (minimo e massimo), per unità di superficie riferite a unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in ambiti territoriali omogenei: le zone OMI.



Risultato interrogazione OMI: ZONA R1, anno 2018 semestre 1°

Tenuto conto della posizione geografica del bene, delle caratteristiche di conservazione e delle finiture, dei piani al quale si trova l'unità immobiliare e la qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso, e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di euro 800,00 (ottocento/00 euro) al metro quadrato.

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. COMMERCIALE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

98,73 mq X 800,00 €/mq = 79.008,00 €

(settannovemilaotto/00 euro)

14.2C – Prezzo base d'asta

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

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12C): i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica prevedono gli onorari tecnici per la redazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, i diritti di segreteria e marche da bollo, nonché l'eventuale sanzione, nonché eventuali opere di ripristino. Il tutto per una somma totale di circa 2.616,00 €.

Conformità catastale (capitolo 13C): costi per onorari tecnici per la redazione del DOCFA e del suo invio telematico e i costi di segreteria e di presentazione, che approssimativamente possono essere stimati in 550,00 € comprensivi di IVA e Cassa Previdenza.

Vista la presenza di elettrodotto sul bene si ritiene di decurtare del 10% il valore.

Tenendo inoltre conto che:

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

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

Applicandolo ai singoli comparti si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	Euro	79.008,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica	a detrarre Euro	2.616,00
Costi per conformità catastale	a detrarre Euro	550,00
Decurtazione del 10% per la presenza di elettrodotto a detrarre	Euro	7.900,80
TOTALE PARZIALE	Euro	67.941,20
Ribasso del 10% su 67.941,20 €	a detrarre Euro	6.794,12

PREZZO BASE D'ASTA
 Euro 61.147,08
ARROTONDATO A 61.000,00 €
 (EURO SESSANTUNMILA/00)

Essendo la quota di proprietà pari a 40/100 il valore della porzione pignorata risulta pari a 24.400.00 € (EURO VENTIQUEATTROMILAQUATTROCENTO/00)

15C – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

Il bene, vista la sua natura e le sue caratteristiche, vista la collocazione territoriale, la sua indipendenza, le dimensioni, valutando l'attuale momento del mercato, valutato soprattutto il fatto che trattasi di 40/100 di proprietà, nonché le sue condizioni interne, non risulta molto appetibile se non agli altri intestatari del bene.

Per quanto concerne la divisibilità il bene risulta essere un'entità unica e non vi sarebbe alcun beneficio in un eventuale divisione.

16C – Regime impositivo della vendita

Essendo il bene proprietà di persone fisiche non risulta soggetto a I.V.A.

17C – Attestato di qualificazione energetica

L'attestato di qualificazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere assente.

D – TERRENO EDIFICABILE IN VIA XVIII LUGLIO N.5 (Foglio 69, p.la 267, sub. 503)

4D – Identificazione del bene

4.1D – Ubicazione

Il bene di cui al LOTTO D risulta essere un terreno edificabile posto in via XVIII luglio n. 5 a Montaione, strada limitrofa al centro storico cittadino, zona ben servita e con la presenza di attività commerciali e servizi, nonché a pochi metri dal municipio.

Il terreno risulta abbandonato, privo di costruzioni e solo con la presenza di opere di contenimento in cemento armato a sostegno dell'edificio confinante (in aderenza). Vi è solo la presenza di una recinzione stradale provvisoria.



Individuazione geografica del bene



Individuazione dell'immobile – scala di quartiere

4.2D – Identificazione catastale

Il bene in oggetto risultana censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, e più precisamente:

Foglio 69, Particella 267, Subalterno 503

Categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE

intestato a:

1 -

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
(Allegato 37)

4.3D – Confini

Il bene confina con via XVIII luglio, proprietà [REDACTED], case ex IACP, condominio via Sadoni nn. 2/7 e [REDACTED], nonché con il sub 502. Fatto salvo se altri più recenti ed aggiornati.

5D – Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento

Atto di pignoramento del 24/03/2017, trascritto in data 12/05/2017, Registro Particolare 2558, Registro Generale 3664, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], e contro [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 07).

6D – Atto di provenienza

Atto Notaio [REDACTED] di divisione e stralcio del 05/06/2008, Rep n. 9434 (Allegato 38).

7D – Descrizione del bene

Il bene è un terreno edificabile abbandonato posto in via XVIII luglio n° 5 a Montaione.

Frutto di un intervento di sostituzione edilizia i lavori si sono interrotti per le problematiche emerse per discordie con il confinante e per la crisi del settore edilizio.

Attualmente il terreno è incolto, recintato con barriere provvisorie, e con la presenza delle sole opere strutturali in cemento armato realizzate per sostenere l'edificio confinante.

Null'altro vi è da descrivere.

7.1D – Consistenza del bene

Per individuare correttamente la consistenza del bene si deve eseguire una breve descrizione sullo stato dell'arte dei luoghi e dei titoli abilitativi.

Il lotto risulta essere stato oggetto di un intervento di "sostituzione edilizia" di cui alla pratica di PERMESSO DI COSTRUIRE 104/2007 del 07/11/2013 (PE 130/2007, prot. 5959 del 14/07/2007), con INIZIO LAVORI (prot. 8534) il 04/11/2008. successivamente veniva

presentata VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 104/2007 (PE 174, prot. 8349 del 13/10/2009).

Successivamente avvenivano due accadimenti fondamentali:

1. vi era l'adozione della Seconda Variante al Regolamento Urbanistico Comunale;
2. dal Sig. ██████████ veniva depositato con prot. 10422 del 05/11/2015 richiesta di restituzione degli oneri versati per il permesso di costruire rilasciato e rinuncia allo stesso.

Visto quanto sopra, quindi, all'attualità non vi è un titolo valido efficace, né la possibilità di presentare una pratica come "opera di completamento" dei titoli già rilasciati.

Ne discende che l'area risulta come "lotto libero" sul quale si applicano le disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente.

Questo significa che sull'area classificata come TR.2 (art. 71 delle NTA) è possibile edificare al massimo un edificio con Superficie Utile Lorda corrispondente a quella dell'edificio demolito con una adduzione del 20%:

S.U.L. EDIFICIO LEGITTIMO + 20 % = S.U.L. DI PROGETTO

109,65 mq + 20 % = 131,58 mq

A queste si potranno aggiungere le superfici accessorie, che lo scrivente indica (non essendoci limitazioni) come:

Superficie accessorio = 35% S.U.L. di progetto = 46,00 mq circa

Box privati = 60% S.U.L. di progetto = 79,00 mq circa

Inoltre si indica come pertinenze esterne una superficie di circa 162,00 mq

7.2D – Caratteristiche tecniche

il bene è un terreno edificabile attualmente lasciato all'abbandono e con la sola presenza di opere di contenimento in cemento armato.

7.3D – Servizi e impianti

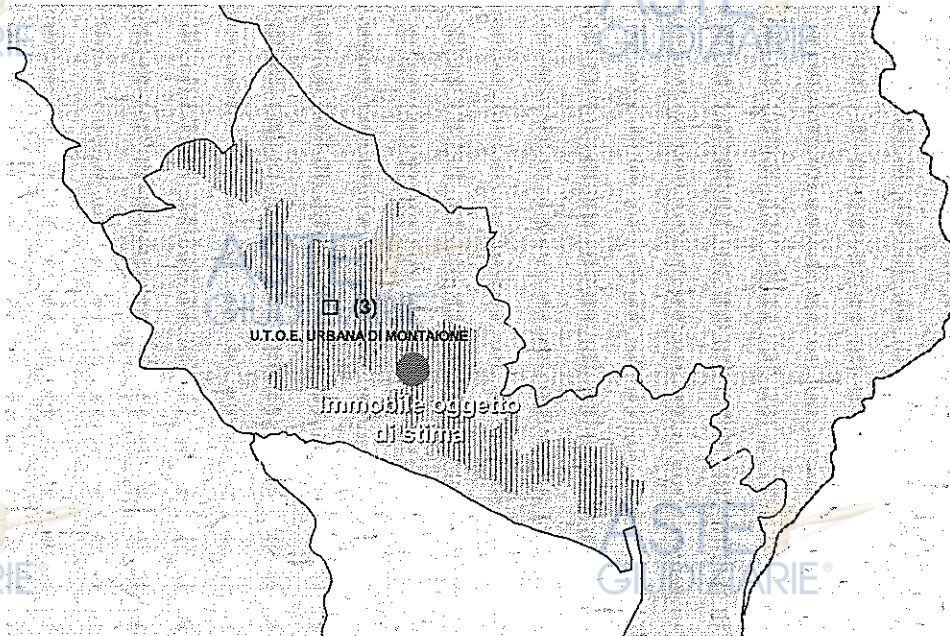
Non sono presenti servizi.

7.4D – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda all'allegato 39.

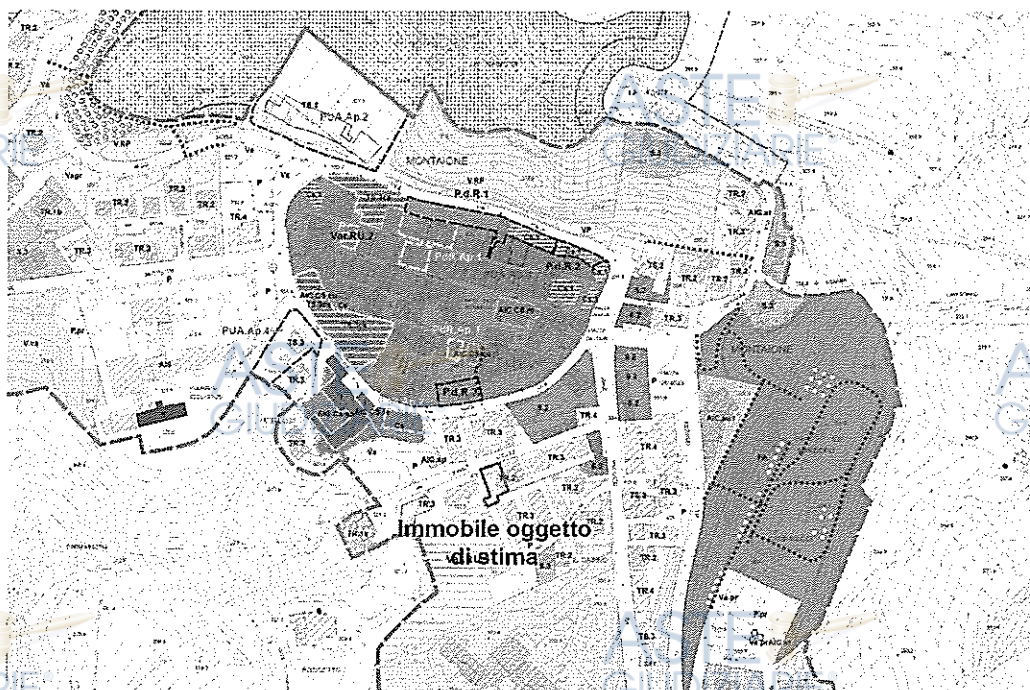
7.5D – Previsione strumento urbanistico comunale

All'interno del Piano Strutturale del comune di Montaione il bene risulta facente parte dell'UTOE URBANA DI MONTAIONE (3), "Sottosistema di Montaione", "centro abitato"



Estratto della Tav. PR 4,2 Piano Strutturale del comune di Montaione

All'interno della Variante Semplicata al SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE DI MONTAIONE il bene è inserito all'interno del "perimetro centro abitato" (art.60 delle NTA) e classificato come TR2 "Tessuto insediativo ad assetto recente a isolato aperto realizzato per singoli lotti costituito da edifici" (art. 71 delle NTA).



Estratto della Tav PR.SI.02 del Regolamento Urbanistico del comune di Montaione

8D – Stato di possesso

il bene oggetto della presente valutazione risulta essere libero e intestato al seguente soggetto:

1 - [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

9D – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Non si è a conoscenza di formalità gravanti sul bene e che possano restare a carico dell'acquirente.

10D – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, risultano, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 28), dal 19/12/1997 al 19/02/2019, per [REDACTED], relativamente al bene oggetto del presente capitolo risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi e precisamente:

ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 2006, Registro Generale 9247, IPOTECA VOLONTARIA a carico del sig. [REDACTED] e gravante sulla particella 267, sub 503;

ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 1586, Registro Generale 9942, Pubblico ufficiale IPOTECA GIUDIZIALE gravante anche sulla p.lla 267, sub. 503;

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2017 - Registro Particolare 2558, Registro Generale 3664, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 3604/2017 del 24/03/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/2017 - Registro Particolare 4971, Registro Generale 7129, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 9369/2017 del 04/08/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

11D – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Attualmente non vi sono spese fisse o di gestione delle quali si sia a conoscenza.

12D – Regolarità edilizia e urbanistica

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

L'area è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- PERMESSO DI COSTRUIRE 104/2007 del 07/11/2013) – PE 130/2007, prot. 5959 del 14/07/2007, intervento di ristrutturazione edilizia su fabbricato residenziale con INIZIO LAVORI -

PE 130/2007, prot. 8534 del 04/11/2008 (allegato 40);

- VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 104/2007 – PE 174, prot. 8349 del 13/10/2009 (Allegato 41);
- richiesta restituzione oneri e archiviazione Permesso a Costruire – prot. 10422 del 05/11/2015 (allegato 42).

All'attualità le pratiche non risultano efficaci, visto il tempo intercorso fra l'ultimo titolo rilasciato e l'inizio dei lavori depositato, nonché inefficaci vista la presentazione di archiviazione delle pratiche. Risulta necessario, quindi, presentare nuova pratica edilizia seguendo le indicazioni del Regolamento Urbanistico vigente per le zone TR.2.

13D – Conformità catastale

Attualmente il lotto è un terreno libero in fase di costruzione e tale dicitura viene riportata anche nella visura catastale.

14D – Stima

14.1D – Valore di mercato

CRITERO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del più probabile valore medio di mercato del bene, riferito alla data odierna, si è scelto di utilizzare uno dei metodi che normalmente trovano applicazione nella prassi estimale: il metodo indiretto Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA).

Tale metodo è basato sulla stima indiretta dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Si ritiene opportuna applicare tale metodologia perché un metodo basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo, non sarebbe veritiero vista la quasi nullità di compravendite di beni comparabili, in funzione di una crisi di mercato che porta gli investimenti di questa natura in altre realtà territoriali.

PROCEDIMENTO METODO INDIRETTO

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.

Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;

K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo

per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$V_a = \frac{V_f - (K_1 + K_2 + \text{Int.1} + P)}{(1 + r)^n}$$

V_a = valore attuale dell'area

V_f = valore del prodotto edilizio finito

K_1, K_2, K_3 = sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc.

Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene

P = profitto netto dell'imprenditore

$(1+r)^n$ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico.

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il V_f rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K , sono determinabili solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione.

La valutazione dell'area edificabile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale, pari a € 2.000,00/mq per le parti abitative, e € 900,00/mq per garage privati. Questi valori risultano coerenti e mediati fra le indicazioni dei dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio, nonché da pratiche commerciali sondate sul territorio da operatori privati.

Ai fini della nostra valutazione si avrà.

Valore del Prodotto finito Vf:

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	VALORE (€)
Abitazioni	131,58	2.000,00	263.160,00
Sup. accessoria	46 x 35% = 46,05	2.000,00	92.100,00
Resedi esterni	162,52 x 30% = 48,756	2.000,00	97.512,00
Garage	131,58 x 60% = 79,00	900,00	71.100,00
TOTALE RICAVI (Vf)			523.872,00

Valore dei costi (K1 + K2 + Int. 1+P):

Costi di costruzione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	VALORE (€)
Abitazioni	131,58	1.150,00	151.317,00
Sup. accessoria	46 x 35% = 46,05	1.150,00	52.957,50
Resedi esterni	162,52 x 30% = 48,756	1.150,00	56.069,40
Garage	131,58 x 60% = 79,00	450,00	35.550,00
TOTALE COSTI			295.893,90

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'8% del costo di costruzione dei fabbricati sopra indicato. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 7% della somma di tutti i costi precedenti.

Costi Tecnici e Interessi passivi	VALORE (€)
Costi Tecnici (8%)	23.671,51
Oneri di urbanizzazione	10.000,00 circa
Interessi passivi (7%)	20.712,57
TOTALE COSTI TECNICI	54.384,08

TOTALE COSTI = €295.893,90 + €54.384,08 = €350.277,98

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 15% del valore del prodotto finito (€ 523.872,00)

Utile d'Impresa	VALORE (€)
Utile d'Impresa (15% dei ricavi)	78.580,80

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento

cronologico $(1+r)^n$. Dove r sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e n è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni. Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,145.

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni

$$Va = \frac{€523.872,00 - (€295.893,90 + €54.384,08 + €78.580,80)}{1,145} = €108.790,13$$

Il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di trasformazione, (arrotondato) è pari a:

$$Va = €108.790,13 \text{ (euro con i centesimi arrotondati a 13)}$$

14.2D – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare al bene si deve conto che:

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

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

Applicandolo ai singoli comparti si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	Euro	108.790,13
Ribasso del 10% su 108.790,13 €	a detrarre Euro	10.879,01
PREZZO BASE D'ASTA	Euro	97.911,12
		ARROTONDATO A 95.000,00 €
		(EURO NOVANTACINQUEMILA/00)

15D – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

Il bene, vista la sua natura e le sue caratteristiche, vista la collocazione territoriale, la sua indipendenza, valutando l'attuale momento del mercato, valutate soprattutto le condizioni di mantenimento risulta appetibile.

16D – Regime impositivo della vendita

Essendo il bene proprietà di persona fisica quindi non risulta soggetto a I.V.A.

17D – Attestato di qualificazione energetica

L'attestato di qualificazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere assente.

18 – Formazione di eventuali lotti

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

1. i beni oggetto della presente perizia sono distinti, autonomi e comunque creano comparti utilizzabili in maniera unitaria;
2. che i beni posti in via Sanminiatese risultano proprietà al 40/100 dell'esecutato mentre gli altri sono di piena proprietà;
3. la natura e destinazione dei beni risulta essere ben diversa: laboratorio, civili abitazioni e terreno edificabile; e quindi soggette all'attenzione di un possibile mercato differente;
4. la divisione in lotti può portare ad aumentare la possibilità di soddisfare le esigenze di procedura.

Ritengo di poter formare QUATTRO LOTTI:

- LOTTO A – Laboratorio e magazzino posti in via Poggio alla Terra n. 16 (Foglio 47, p.la 321, sub. 3 e 6) confinante con terreni identificati al Foglio 47, p.la 356 e 358;
- LOTTO B – Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.la 283, sub. 502);
- LOTTO C – Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.la 283, sub. 503);
- LOTTO D – Terreno edificabile posto in via XVIII luglio n. 5 (Foglio 69, p.la 267, sub. 503).

19 – Riepilogo

Il bene di cui all'atto di pignoramento e per i quali si è chiesta la vendita sono più proprietà costituite da un laboratorio e un magazzino con recede esclusivo esterno e confinanti con due appezzamenti di terreno, due appartamenti distinti e un terreno edificabile. Si è ritenuto opportuno formare quattro lotti, e più precisamente:

- LOTTO A – Laboratorio e magazzino posti in via Poggio alla Terra n. 16 (Foglio 47, p.la 321, sub. 3 e 6) confinante con terreni identificati al Foglio 47, p.la 356 e 358;
- LOTTO B – Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.la 283, sub. 502);
- LOTTO C – Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.la 283, sub. 503);
- LOTTO D – Terreno edificabile posto in via XVIII luglio n. 5 (Foglio 69, p.la 267, sub. 503).

LOTTO A – Laboratorio e magazzino posti in via Poggio alla Terra n. 16 (Foglio 47, p.la 321, sub. 3 e 6) confinante con terreni identificati al Foglio 47, p.la 356 e 358

I beni risultano essere un laboratorio ad uso artigianale con resede esterno esclusivo ed accesso carrabile da via poggio alla terra 16 a Montaione con accanto ulteriore magazzino. Tali beni occupano l'intero piano seminterrato di un edificio di tre piani complessivi. Inoltre vi sono due appezzamenti di terreni posti sul lato valle oltre il resede esclusivo. Il tutto si conforma come un bene fruibile in maniera unitaria.

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3

Trattasi di laboratorio artigianale suddiviso in più ambienti, con un ampio vano a laboratorio di circa 290 mq con altezza interna di 4 metri e finestrato su tre lati, un magazzino di circa 90 mq e con altezza di 4,15 metri, ambienti a spogliatoio e servizi igienici di circa 25 mq con altezza di 4,14 metri e uffici ed accessori per circa 65 mq e altezza variabile fra i 4 metri e i 3,50 metri. All'esterno dell'immobile vi è una pensilina in acciaio con sbalzo di 5 metri e alta 6 metri utile al carico/scarico delle merci insistente sul resede esclusivo di circa 660,00 mq.

I locali si presentano in buone condizioni manutentive più curate negli spazi ad uffici e ricezione e più trascurate nei vani a laboratorio, magazzino e servizio. L'immobile nel suo complesso risulta in discrete condizioni.

BENE IDENTIFICATO AL Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6

Trattasi di magazzino comunicante con il bene di cui sopra e con accesso dal resede esclusivo e dotato di servizio igienico. Risulta essere un unico vano di circa 80 mq con altezza di 4,07 metri con pensilina esterna con sbalzo di 5 metri con altezza di 3,37 metri che risulterebbe essere non conforme. Il bene risulta in sufficienti condizioni manutentive per l'utilizzo che risulta avere.

BENI IDENTIFICATI AL Foglio 47, Particella 356 e Particella 358

I beni identificati alle particelle 356 e 358 del foglio 47 risultano essere due appezzamenti di terreno posti a valle dei beni sopra descritti e con destinazione ad ULIVETO e SEMINATIVO ARBORATO con consistenza rispettivamente di 538 mq e 820 mq. Di fatto tali terreni risultano essere in parte un terrapieno del piazzale esclusivo e in parte un piano in declivio. Non risultano utilizzati e la manutenzione viene effettuata per la sola ripulitura degli arbusti presenti sui beni.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione, e più precisamente:

Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3

Categoria C/3, classe 2, Consistenza 553 mq

Sup. Catastale 602 mq

Rendita euro 2.741,77

intestato a:

1 - [REDACTED] Proprietà per 1/1

Risulta individuata catastalmente come segue:

Foglio 47, Particella 238, Subalterno 502

Categoria A/3, classe 4, Consistenza 4 vani

Sup. Catastale 94 mq, totale escluse aree scoperte: 85 mq

Rendita euro 301,52

intestato a:

- 1 - [REDACTED]. Proprietà
per 40/100 in regime di separazione dei beni
- 2 - [REDACTED]. Proprietà per 2/10
- 3 - [REDACTED]. Proprietà
per 1/5 in regime di separazione dei beni
- 4 - [REDACTED]. Proprietà
per 20/100 in regime di separazione dei beni

Con valore di mercato pari a **76.000,00 €**

e prezzo base d'asta di **58.000,00 € (EURO CINQUANTOTTOMILA/00)**

Essendo la quota di proprietà pari a 40/100 il valore della porzione pignorata risulta pari a **23.200,00 € (EURO VENTITREMILADUECENTO/00)**

LOTTO C – Appartamento posto in via Samminiatese n. 12 (Foglio 47, p.lla 283, sub. 503)

Il bene è un appartamento posto al piano primo, lato destro di un immobile posto in via Samminiatese 12 a Montaione.

Risulta formato da tre locali oltre servizio igienico e terrazza, o meglio un vano unico per la zona giorno, con angolo cottura, di complessivi 32,00 mq circa e altezza interna di 2,86 metri, un disimpegno di 4,00 mq circa, un servizio igienico di 3,96 mq circa e due camere rispettivamente di 19,00 mq e 15,75 mq. Vi è un terrazzo che percorre due lati dell'appartamento con superficie pari a 35,00 mq circa.

L'appartamento è mal tenuto, lasciato quasi all'abbandono seppur affittato. Pavimenti e rivestimenti sono in gress, infissi esterni in alluminio. Le condizioni igieniche risultano precarie.

Da sottolineare la presenza di tralicci dell'alta tensione che insistono sul bene.

Risulta individuata catastalmente come segue:

Foglio 47, Particella 238, Subalterno 503

Categoria A/3, classe 4, Consistenza 4 vani

Sup. Catastale 96 mq, totale escluse aree scoperte: 87 mq

Rendita euro 361,52

intestato a:

- 1 - [REDACTED]. Proprietà
per 40/100 in regime di separazione dei beni

- 2 - [REDACTED], Proprietà per 2/10
3 - [REDACTED], Proprietà
per 1/5 in regime di separazione dei beni
4 - [REDACTED], Proprietà
per 20/100 in regime di separazione dei beni

Con valore di mercato pari a 79.008,00 €
e prezzo base d'asta di 61.000,00 € ((EURO SESSANTUNMILA/00)

Essendo la quota di proprietà pari a 40/100 il valore della porzione pignorata risulta pari a
24.400,00 € (EURO VENTIQUEATTROMILAQUATTROCENTO/00)

LOTTO D – Terreno edificabile posto in via XVIII luglio n. 5 (Foglio 69, p.lla 267, sub. 503)

Il bene è un terreno edificabile abbandonato posto in via XVIII luglio n° 5 a Montaiono.
Frutto di un Intervento di sostituzione edilizia i lavori si sono interrotti per le problematiche emerse
per discordie con il confinante e per la crisi del settore edilizio.
Attualmente il terreno è incolto, recintato con barriere provvisorie, e con la presenza delle sole
opere strutturali in cemento armato realizzate per sostenere l'edificio confinante.

Risulta individuata catastalmente come segue:

Foglio 69, Particella 267, Subalterno 503

Categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE

intestato a:

- 1 - [REDACTED]
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Con valore di mercato pari a €108.790,13
e prezzo base d'asta di € 95.000,00 (EURO NOVANTACINQUEMILA/00)

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, trasmetto la presente relazione
composta da n. 62 pagine e n. 43 allegati.

Con osservanza.

Firenze lì 22/02/2019

il C.T.U.

Architetto Luca Bevilacqua

ALLEGATO 01	Comunicazioni di inizio operazioni peritali, avvisi di ricevimento delle mail PFC;
ALLEGATO 02	Verbale sopralluogo;
ALLEGATO 03	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale del Foglio 47, Particella 321 Subalterno 3,
ALLEGATO 04	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale del Foglio 47, Particella 321 Subalterno 6;
ALLEGATO 05	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa o planimetria catastale del Foglio 47, Particella 356;
ALLEGATO 06	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale del Foglio 47, Particella 358,
ALLEGATO 07	Atto di pignoramento del 24/03/2017, trascritto in data 12/05/2017, Registro Particolare 2558, Registro Generale 3684, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
ALLEGATO 08	Atto di pignoramento trascritto in data 10/10/2017, Registro Particolare 5475, Registro Generale 7825, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
ALLEGATO 09	Atto di compravendita notaio [REDACTED] del 15/11/1993 rep.n. 17515, trascritto il 19/11/1993 al n. 4203 reg. part.;
ALLEGATO 10	Contratto di affitto [REDACTED];
ALLEGATO 11	Documentazione fotografica beni in via poggio alla terra n° 16;
ALLEGATO 12	Ispezioni ipotecarie al ventennio [REDACTED];
ALLEGATO 13	CONCESSIONE EDILIZIA N° 52/91 del 06/04/1991 - Costruzione di un fabbricato;
ALLEGATO 14	CONCESSIONE EDILIZIA N° 115/92 del 17/07/1992 - variante in Corso d'Opera al progetto di costruzione di edificio artigianale;
ALLEGATO 15	CONCESSIONE EDILIZIA N° 63/93 del 13/07/1993 - Cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso ufficio al piano primo;
ALLEGATO 16	ARTICOLO 26 prot. 2430 del 03/03/1993 - Modifiche interne ad un fabbricato ad uso artigianale e civile abitazione;
ALLEGATO 17	ARTICOLO 26 prot. 3917 del 07/04/1993 - Modifiche interne ad un laboratorio artigiano;
ALLEGATO 18	ABITABILITA' N° 42/97, 43/97 e 44/97 - Abitabilità ed uso al fabbricato posto in via delle porte nuove 46-48 costituito dai piani sottosuolo, terreno, ammezzato, 1°, 2°, 3°, 4° e 5°;

ALLEGATO 19	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 8 del 17/04/2002 – Autorizzazione temporanea per la realizzazione di una tettoia a servizio di attività produttiva;
ALLEGATO 20	PERMESSO DI COSTRUIRE N° 9/2018 – richiesta di Permesso di Costruire PE 49/18, prot. 3928 del 14/04/2018 per la regolarizzazione di tettoia metallica a servizio dell'attività produttiva installata con autorizzazione temporanea n. 8/2002;
ALLEGATO 21	Elaborato grafico difformità;
ALLEGATO 22	CONDONO rilasciato con CONCESSIONE EDILIZIA N° 96/109 del 26/08/1996 – Domanda di condono n° 2 del 01/12/1994 prot. 12571;
ALLEGATO 23	AGIBILITA' PE 1002/CONDONO prot. 3382 del 25/03/1997;
ALLEGATO 24	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale del Foglio 47, Particella 238, Subalterno 502;
ALLEGATO 25	Atto di compravendita notaio ██████████ del 08/07/2005 rep. n. 4726, registrato a Empoli il 13/07/2005 al n. 3594 e trascritto a Volterra il 15/07/2005 al n. 3956 pert.;
ALLEGATO 26	Documentazione fotografica bene in via Sanminiatese n° 12 (Foglio 47, Particella 238, Subalterno 502);
ALLEGATO 27	Contratto di affitto appartamento in via Sanminiatese n° 12 (Foglio 47, Particella 238, Subalterno 502);
ALLEGATO 28	Ispezioni ipotecarie al ventennio ██████████;
ALLEGATO 29	CONCESSIONE N° 32 del 07/10/1978 – Costruzione di un fabbricato industriale ad uso deposito;
ALLEGATO 30	CONCESSIONE N° 2 del 10/01/1980 – Variante in corso d'Opera per la costruzione di un fabbricato industriale;
ALLEGATO 31	CONCESSIONE N° 42 del 05/06/1982 – Variante in corso d'Opera per piccole modifiche interne e di prospetto;
ALLEGATO 32	ABITABILITA' N° 18 del 31/12/1984;
ALLEGATO 33	CONCESSIONE N° 39 del 14/04/1993 – Progetto di recinzione a fabbricato industriale;
ALLEGATO 34	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale del Foglio 47, Particella 238, Subalterno 503;
ALLEGATO 35	Documentazione fotografica bene in via Sanminiatese n° 12 (Foglio 47, Particella 238, Subalterno 503);
ALLEGATO 36	Contratto di affitto appartamento in via Sanminiatese n° 12 (Foglio 47, Particella 238, Subalterno 503);
ALLEGATO 37	Documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale del Foglio 69, Particella 267, Subalterno 503;
ALLEGATO 38	Atto Notaio ██████████ di divisione e stralcio del 05/06/2008, Rep n. 9434;
ALLEGATO 39	Documentazione fotografica bene in via XVIII luglio n° 5;
ALLEGATO 40	PERMESSO DI COSTRUIRE 104/2007 del 07/11/2013) – PE 130/2007, prot.

	5959 del 14/07/2007, intervento di ristrutturazione edilizia su fabbricato residenziale con INIZIO LAVORI - PE 130/2007, prot. 8534 del 04/11/2008;
ALLEGATO 41	VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 104/2007 – PE 174, prot. 8349 del 13/10/2009;
ALLEGATO 42	Richiesta restituzione oneri e archiviazione Permesso a Costruire – prot. 10422 del 05/11/2015;
ALLEGATO 43	Tabelle riepilogative.