

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura soggetta al c.d. rito Cartabia (d.lgs. n. 149/2022)

R.G. proc. n. 189/2024

Ill.mo G.I. Dott.essa

promosso da

.....

contro

.....

§

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

CTU Architetto Vittorio MOSCHI

Resoconto delle attività peritali	4
1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni	6
1.1 Identificazione catastale e confini	7
1.2 Estremi dell'atto di pignoramento a favore della	7
1.3 Estremi dell'atto di pignoramento a favore del	8
1.4 Atti di provenienza	8
2. Quesito n. 2 – Descrizione dei beni	9
3. Quesito n. 3 – Stato di possesso	11
4. Quesito n. 4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	11
5. Quesito n. 5 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente	12
6. Quesito n. 6 – Regolarità edilizia e urbanistica	13

7. Quesito n. 7 – Stima del valore dei beni.....15

7.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare16

7.2 Stima del valore di mercato18

7.3 Prezzo a base d'asta18

8. Quesito n. 8 – Pignoramento di quota indivisa, divisibilità, distinzione dei valori dei

terreni e dei fabbricati18

9. Quesito n. 9 – Regime impositivo della vendita18

10. Quesito n. 10 – Eventuale riepilogo dei lotti18

Allegati.....19

Il sottoscritto Architetto Vittorio Moschi, nominato C.T.U. nella vertenza intestata,

veniva convocato all'udienza del 07/10/2024 nel corso della quale, prestato il

giuramento di rito, l'Ill.mo Sig. G.E. le poneva il seguente quesito: “provveda il C.T.U.

a:

1. IDENTIFICARE IL/I BENE/I OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON

PRECISAZIONE:

· dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel

pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante

le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà,

anche nel caso di comproprietà;

· riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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);

· indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali

acquisti mortis causa non trascritti;

2. A FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/I;

3. PROVVEDA A RIFERIRE 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;

4. A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

ANCHE DI NATURA condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero, in particolare:

· domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

· debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.

· atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di

prelazione;

· convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale,

con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

· altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù,

uso, abitazione;

5. A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI,

anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre

trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno

opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione

a carico della procedura;

6. A VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA del/i bene/i,

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7. AD INDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE NEL SUO STATO

ATTUALE (libero/occupato: se occupato dall'esecutato, è da ritenersi libero) indicando:

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

8. AD INDICARE, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

- a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

9. AD INDICARE IL REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;

10. AD EFFETTUARE UN RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI.

RESOCONTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI

Come risulta dalla documentazione prodotta in allegato alla presente relazione, si riporta che in data 05 novembre 2024 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a comunicare

a mezzo di lettera raccomandata l'incarico ricevuto al

signor proprietario del bene esecutato e al custode

giudiziario, indicando altresì la data del giorno 26 novembre 2024 ore 09:30 per

l'effettuazione del sopralluogo.

A tale visita alla presenza del Custode Giudiziario il signor

non risultava presente, quindi è stata posta sulla porta del immobile avviso in cui

invitava l'esecutato a prendere contatti con il sottoscritto CTU e con il custode

Giudiziario per comunicare la possibilità di una ulteriore visita, che nel periodo

stabilito di 10 giorni non è avvenuta nessuna comunicazione da parte dell'esecutato,

pertanto in data 05 dicembre 2024 è stata inviata nuova lettera raccomandata per un

nuovo sopralluogo per il giorno 09 gennaio 2025 alle ore 14:30 con la presenza della

Forza Pubblica e del fabbro, anche tale raccomandata non è stata ritirata per

"irreperibilità" dell'esecutato.

In data 09 gennaio 2025 alle ore 14:30 il sottoscritto CTU alla presenza del Custode

Giudiziario, della Forza Pubblica e del Fabbro si sono presentati presso l'immobile in

piazza XXV Aprile numero civico 27D, per non incorrere in una operazione invasiva,

data la natura dell'immobile come unità in cui si svolge un commercio (libreria) la

Forza Pubblica ha ricercato il Signor trovandolo

presso un altro indirizzo rispetto alla comunicata residenza di via del Molino,20 a

Rignano sull'Arno , pertanto l'esecutato si è presentato ed è stato possibile procedere

alle operazioni di presa visione dell'immobile e da parte del Custode Giudiziario di

prendere in custodia l'immobile senza l'intervento del Fabbro, mantenendo la serratura

preesistente, con la predisposizione di un verbale controfirmato dall'esecutato, dal

sottoscritto e dal Custode Giudiziario, senza la presenza della Forza Pubblica, in tale

verbale è stato comunicato all'esecutato della procedura attivata.

A tale visita sono state scattate numerose fotografie ed effettuati i rilievi geometrici necessari alla verifica della consistenza dei fabbricati e della loro successiva rappresentazione.

Il sottoscritto C.T.U. dopo la nomina il 10 ottobre 2024 ha iniziato le ricerche documentali relative all'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione rinnovando l'ispezione ipotecaria ed effettuando accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed acquisendo la documentazione catastale (estratti di mappa, visure e planimetrie); da tali accertamenti è emerso che il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati.

1. NCEU del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al Foglio 27, Particella 318, Sub. 12, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 44, sup. catastale tot. 39 mq., R.C. € 1.383,90, p.za XXV Aprile n. 27/E, piano S1 (piano seminterrato), galleria commerciale;

Che in data 24 ottobre 2024 il sottoscritto C.T.U. previo appuntamento effettuava un primo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al fine di reperire la documentazione edilizia e urbanistica necessaria alla formulazione della risposta al quesito, in tale occasione prenotava presso il Comune la visura di altre titoli abilitativi non presenti presso l'ufficio competente in quanto presso l'archivio esterno al Comune stesso.

Che in data 26 novembre 2024 il sottoscritto C.T.U. previo appuntamento effettuava la seconda visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al fine di reperire la documentazione edilizia e urbanistica prenotata necessaria alla formulazione della risposta al quesito.

1. QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Nel presente paragrafo il sottoscritto C.T.U. procederà all'identificazione dei beni pignorati come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E

Dott.ssa

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Come risulta dalle visure catastali (in allegato) reperite dal sottoscritto C.T.U. al momento dell'accettazione dell'incarico l'unità immobiliare in piena proprietà del

Signor, posto nel Comune di Comune di Rignano sull'Arno (FI), è identificato catastalmente come di seguito riportato:

Catasto fabbricati

1. NCEU del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al Foglio 27, Particella 318, Sub.

12, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 44, sup. catastale tot. 39 mq., R.C.

€ 1.383,90, p.za XXV Aprile n. 27/E, piano S1, (piano seminterrato), galleria

commerciale; **CONFINI** l'immobile confina con la parte presciente l'ingresso

con la galleria condominiale (lato est) e sul lato interno lato meridionale con

la

1.2 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO A FAVORE DELLA

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 28/06/2024

dall'Avvocato il quale risulta iscritto presso

l'Agenzia del Territorio al Registro generale n. 25488 Registro particolare n. 18918

ATTO GIUDIZIARIO del 03/06/2024 Numero di repertorio 6016/2024 (la cui nota

di trascrizione risulta versata in atti), a favore del,

contro, residente

aper la quota di 1/1, gravante sui beni

così descritti:

1.NCEU del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al Foglio 27, Particella 318, Sub. 12,
categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 44, sup. catastale tot. 39 mq., R.C. € 1.383,90,
p.za XXV Aprile n. 27/E, piano S1, (piano seminterrato), galleria commerciale Diritto
di: Proprietà per 1/1;

Espone il sottoscritto C.T.U. che i dati catastali relativi al fabbricato riportati nell'Atto
di pignoramento sopra riportato (del Registro generale n. 25488 Registro particolare n.
18918 ATTO GIUDIZIARIO del 03/06/2024 Numero di repertorio 6016/2024 (la cui
nota di trascrizione risulta versata in atti), a favore del
contro corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali
estratte dallo scrivente al momento della nomina.

1.3 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO A FAVORE DEL

Pignoramento immobiliare del 28/06/2024 - Registro Particolare 18918 Registro
Generale 25488 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6016/2024 del
03/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

1.NCEU del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al Foglio 27, Particella 318, Sub. 12,
categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 44, sup. catastale tot. 39 mq., R.C. € 1.383,90,
p.za XXV Aprile n. 27/E, piano S1, (piano seminterrato), galleria commerciale. Diritto
di: Proprietà per 1/1;

1.4 ATTI DI PROVENIENZA

Dall'esame della documentazione versata in atti e dalle ricerche effettuate dal
sottoscritto C.T.U. è emerso quanto di seguito riportato:

All'esecutato l'immobile in oggetto è pervenuto

tramite atto di compravendita:

1. TRASCRIZIONE del 01/04/2022 - Registro Particolare 10122 Registro

Generale 14019 Pubblico ufficiale

Repertorio 938/643 del 29/03/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. QUESITO N. 2 – DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche generali dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della seguente procedura Unità commerciale (NCEU

del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al Foglio 27, Particella 318, Sub. 12, categoria

C/1, classe 5, consistenza mq. 44, sup. catastale tot. 39 mq., R.C. € 1.383,90, p.za XXV

Aprile n. 27/E, piano S1, (piano seminterrato, galleria commerciale). L'unità

commerciale oggetto della presente perizia costituisce porzione immobiliare di una

galleria commerciale condominiale distribuito su un solo piano interrato oltre spazi

esterni collegati alla pubblica via tramite un unico ingresso a comune composto da 6

unità compreso l'immobile oggetto della presente procedura, oltre alla copertura

costituita come spazio pubblico, piazza in adiacenza della Chiesa di Santa Maria

Immacolata Piazza XXV Aprile, 23 Rignano sull'Arno (FI).

L'edificio ha la struttura portante in cemento armato; la copertura piana (piazza); le

facciate sono a facciata continua trasparente (infissi in alluminio e vetro) ed in parte

intonacate e tinteggiate.

Nella parte terminale della galleria commerciale sono presenti due locali condominiali

a servizio del funzionamento del complesso commerciale costituiti da un locale per i

contatori delle utenze e un locale caldaia, non più necessario in quanto le unità

commerciali presenti sono provviste di impianti di riscaldamento e raffrescamento

autonomi.

Lo stato di conservazione generale della galleria commerciale e della piazza sovrastante è sufficiente, ad eccezione della pavimentazione dello spazio distributivo pedonale al piano interrato in cui risulta degradata in alcune porzioni con la mancanza della pavimentazione stessa, con necessità di un ripristino.

· **Consistenza.**

UNITA' COMMERCIALE - Unità immobiliare al piano interrato ad uso commerciale è della seguente consistenza: tre vani oltre accessori tra cui un servizio igienico. L'unità commerciale è collocata nella parte terminale della galleria, la galleria non ha una uscita tergale, per una migliore rappresentazione si rimanda al rilievo planimetrico allegato.

Più precisamente l'unità immobiliare relativa all'unità commerciale ha una superficie lorda di 57,56 mq circa, calcolata sommando la superficie netta di mq. 51,41 sup utile circa più i muri perimetrali e le tramezzature interne.

CARATTERISTICHE GENERALI:

UNITA' COMMERCIALE - L'unità è libera solo su un lato (ingresso), i lati perpendicolari alla galleria commerciale sono a confine con altre unità commerciali, mentre il lato tergale parallelo all'ingresso è addossato al terreno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica.

Le pareti perimetrali del locale ad eccezione della parte frontale sono in intonaco e tinteggiati mentre le tramezzature interne sono realizzate con pareti attrezzate modulari in laminato intervallati da finestre in vetro.

I soffitti sono modulari con quadri regolari con pacchetto di porta impianti sia elettrico che di riscaldamento e raffrescamento.

Il servizio igienico è fornito da elementi igienico - sanitari di ordinaria qualità (lavabo,

e vaso WC), il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione.

Gli infissi interni sono sempre in alluminio e laminato e vetro; quelli esterni hanno il telaio in alluminio. L'unità è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore posizionata sul fronte galleria, nel bagno è presente piccola caldaia (elettrica) per la produzione di acqua sanitaria per le esigenze personali. Inoltre sono presenti anche gli altri impianti tecnologici tradizionali. In tutti i locali ad eccezione del bagno e del locale deposito sono presenti degli split a soffitto. La distribuzione della illuminazione avviene tramite il controsoffitto. L'unità immobiliare commerciale non necessita degli ordinari interventi manutentivi dato il buon stato di conservazione.

3. QUESITO N. 3 – STATO DI POSSESSO

Sulla base degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U. è emerso che il bene compreso nel compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione risulta in piena proprietà di

4. QUESITO N. 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta in atti, non sussistono le formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente, sulla stessa proprietà è presente una ISCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 1776 Registro Generale 10508 Pubblico ufficiale
Repertorio 10753/8706 del 15/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: la quale è STATA ESTINTA come da Comunicazione n. 2048 del 28/04/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/04/2022. Cancellazione totale eseguita in data

16/05/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**5. QUESITO N. 5 – ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO
CANCELLATE COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità del
Territorio hanno dato gli esiti di seguito riportati:

1. ISCRIZIONE del 01/04/2022 - Registro Particolare 2484 Registro Generale

14020 Pubblico ufficiale Repertorio

939/644 del 29/03/2022 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato

elettronico con Presenza titolo telematico;

2. TRASCRIZIONE del 28/06/2024 - Registro Particolare 18918 Registro

Generale 25488 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6016/2024

del 03/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico;

Alla data attuale non è possibile calcolare gli oneri definitivi di cancellazione a carico
della procedura perché non si conosce il prezzo di aggiudicazione.

Per l'importo definitivo a carico della procedura si rimanda al conteggio finale
effettuato dall'Ufficio competente, pertanto tale schema è da ritenersi puramente
orientativo e non comporta alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura
da parte dello scrivente.

UNITA' COMMERCIALE - esiste un condominio specifico della galleria
commerciale con la seguente situazione:

1. saldo spese arretrate al 31/12/2023 pari ad € 2.265,07;

2. spese bilancio preventivo 2024 approvato € 691,82;

Per un totale di spese da pagare al 31/12/2024 pari ad € 2.956,89 salvo congruaggio con la redazione del bilancio di chiusura, inoltre ci sono le spese dell'anno 2025 che verranno quantificate con il bilancio preventivo.

Al momento viene comunicato che necessitano dei lavori urgenti da eseguire alla copertura del fabbricato per notevoli infiltrazioni e che non risultano ancora quantificati e deliberati, è stato deliberato da parte dell'Amministratore del Condominio l'incarico ad un tecnico per la redazione di un capitolato dei lavori.

Risulta che non vi siano contenzioni legali.

6. QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel presente paragrafo verranno indicati per l'unità commerciale in oggetto del provvedimento di esecuzione gli esiti delle ricerche effettuate presso l'Ufficio edilizia del Comune di Rignano sull'Arno ed il confronto con lo stato di fatto osservato nel corso del sopralluogo così da rispondere alla parte del quesito volta a "verificare la regolarità edilizia e urbanistica" dello stesso, l'immobile è stato oggetto delle pratiche edilizie di seguito richiamate:

Per l'unità commerciale facente parte del fabbricato condominiale compresa la galleria commerciale, sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie:

1. **LICENZA EDILIZIA** n 747 del 17 luglio 1974 per la costruzione di garage interrati sulla Piazza XXV Aprile 27, con relativo collaudo strutturale e parere dei vigili del fuoco;
2. **VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA** n 747 del 17 luglio 1974 pratica 747/bis Prot 7498 variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di fondi interrati uso garage in piazza XXV Aprile con la realizzazione di una

galleria commerciale e realizzazione di negozi;

3. **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** PROT n 7806 del 8 ottobre 1981 per

opere di manutenzione straordinaria;

4. **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** PROT n 4705 del 12 giugno 1982 per

opere di manutenzione straordinaria;

5. **C.I.L.A.** prot. 3514 del 10.03.2016 consistenti nelle opere di manutenzione

straordinaria per una nuova distribuzione interna degli spazi;

6. **CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA** (art. 136 comma 4, l.r.

65/2014) Ricevuta di Registrazione del Protocollo prot. 20957 del 13/12/2021

ad oggetto DEPOSITO CILA TARDIVA per

opere di Manutenzione Straordinaria eseguite in un fondo commerciale posto

in Rignano Sull'Arno (FI) P.zza XXV Aprile n. 27/e, identificato all'Ex

Catasto Fabbricati di detto comune nel Foglio di Mappa n. 27 part. 318 sub.

12. opere eseguite in difformità alla C.I.L.A. prot. 3514 del 10.03.2016

consistenti nello spessore delle pareti divisorie di detti spazi oltre che, del

materiale delle stesse con relativa modifica delle aperture interne sia per

dimensione sia in alcuni casi per la loro posizione;

-Risulta presente un certificato di abitabilità ed uso per il locale in oggetto con numero

n. 504 del 12 ottobre 1981. Si precisa che la ricerca delle pratiche edilizie riguardanti

l'unità in oggetto della presente relazione è stata effettuata per nominativo dei

proprietari e del costruttore. Sui registri cartacei e su quelli informatici consultati non

sono risultate ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle sopradescritte, confermando i dati

risultanti sull'atto di compravendita.

L'unità commerciale non è dotata di APE.

Dal confronto tra lo stato di progetto autorizzato con quello dei luoghi, **non si rilevano**

difformità consistenti ad eccezione della individuazione come numero civico presente

nella galleria commerciale risultando lo stesso come 27E, mentre su tutti gli atti

compare il numero 27D, corrispondente anche alla planimetria catastale in atti.

Per l'immobile in oggetto lo stesso nel Piano Operativo del Comune di Rignano

sull'Arno, in conformità al Piano Strutturale e ai piani sovraordinati, il quale disciplina

l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, approvato con Delibera

n.12 del 26.04.2022 ed aggiornato alla Variante 1 adottata con Delibera di C.C. n.54

del 20/09/2022, con efficacia a decorrere dal 09.11.2022, è individuato come Aree

ricadente all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato Zone di piano: Avp - Area

a verde attrezzato e parchi e TS - Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi

storicizza□ Edifici e complessi edilizi di recente formazione normato nelle Norme

Tecniche di attuazione dagli articoli Art 7 Aree per spazi pubblici o riservati alle

attività collettive e Art. 12 Area a verde attrezzato e P-archi (AVP-). E Art. 55 Tessuti

di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati (TS). In cui si prevede il mantenimento

delle condizioni precedenti quali la destinazione e la possibilità di soli interventi di

natura manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e

delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle

unità immobiliari.

7. QUESITO N. 7 – STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nel presente paragrafo si procederà ad esporre le considerazioni propedeutiche alla

stima del valore di mercato del bene.

7.1 METODOLOGIA DI STIMA E DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto

anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame (tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta infatti bene applicabile quando, come nel caso trattato, il bene oggetto di stima rientra in regime di ordinarietà, ovvero fa parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità, così come riportati in una pubblicazione del settore ritenuta al tal fine rappresentativa dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del mercato immobiliare), allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi a specifici immobili.

Gli specifici valori di stima espressi, determinati in base all'opera professionale del sottoscritto C.T.U., risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche del bene in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno quindi discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla media dei dati desunti dal mercato immobiliare.

Banca dati dell'Agenzia del territorio, primo semestre 2024

Tipologia	Stato conservativo	Mln €	Max €
NEGOZI	NORMALE	1.000,00	1.600,00

Annunci pubblicati su siti di agenzie immobiliari 2024.

7.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel presente paragrafo vengono espressi i valori di stima del bene in oggetto della procedura di esecuzione, utilizzando il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei

riferimenti generali riportati nel paragrafo precedente e della personale conoscenza dello scrivente C.T.U.

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato del bene esaminato nella loro globalità, ovvero considerando la sua consistenza, gli accessori e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dalla mera rappresentazione dimensionale.

Rimandando per la descrizione fisica della unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle caratteristiche al precedente paragrafo 2.6, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo si indica il valore di stima unitario in **1.000,00 €/mq.**

7.3 PREZZO A BASE D'ASTA

Per una migliore valutazione si è proceduto alla comparazione attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare oltre che tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona ed annunci presenti. Tali valutazioni riportano prezzi massimi pari a 1.200,00 €/mq. In considerazione dei parametri sopra descritti, tenuto conto della tipologia di struttura, dello stato di manutenzione ottimo oltre che delle condizioni generali del fabbricato, della posizione non appetibile interna si stima un importo pari ad a **1.000,00 €/mq.**

Calcolo delle superfici e valori:

LOCALE COMMERCIALE (NEGOZIO): superficie convenzionale lorda pari a circa mq 57,56; Per la valutazione dell'unità commerciale calcolando la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di

superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e consuetudini.

Calcolo del valore di mercato:

57,56. mq x 1.000,00 €/mq = 57.560,00 €

Valore di mercato del totale pari ad € 57.560,00

L'esecutato è proprietario dell'intera quota di piena proprietà del bene pignorato.

Considerando le caratteristiche e la superficie dell'unità commerciale, essendo

un'unica unità non si prevede la formazione di **lotti**:

LOTTO UNICO: LOCALE COMMERCIALE del valore di **57.560,00**

VALORE TOTALE pari a 57.560,00 €.

8. QUESITO N. 8 – PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, DIVISIBILITÀ,

DEL FABBRICATO

Il bene oggetto del pignoramento risulta intestato per l'intero

all'esecutato, non sarà necessario effettuare

frazionamenti di alcuna quota o sorta.

9. QUESITO N. 9 – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non dovrebbe essere soggetta ad I.V.A., perché proveniente da privati.

Tuttavia, date le continue e recenti variazioni in materia, tale ipotesi necessita di una

conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

10. QUESITO N. 10 – RIEPILOGO DEI LOTTI

Nel presente paragrafo il sottoscritto C.T.U. conferma che si forma un unico lotto.

Pertanto si formano un unico lotto:

1. **LOTTO UNICO:** del valore di 57.560,00 €.

Per quanto concerne il **prezzo a base d'asta**, si ritiene di dover applicare una

diminuzione complessiva dell'ordine del 5% sul valore di mercato sopra descritto, in

modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

1. UNICO LOTTO:

NCEU del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al Foglio 27, Particella 318, Sub. 12, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 44, sup. catastale tot. 39 mq., R.C. € 1.383,90, p.za XXV Aprile n. 27/E, piano S1, (piano seminterrato) galleria commerciale Diritto di: Proprieta' per 1/1.

PREZZO A BASE D'ASTA: 54.682,00 €

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, li 02-02-2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Allegati:

- comunicazione alle parti;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- pignoramento;
- contratto di proprietà;
- rilievo e strumento urbanistico;
- possesso del bene;



- documentazione ipotecaria.

