

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

III. G. I.

CAUSA CIVILE

Dott.ssa Pasqualina Principale

Promossa da

[REDACTED]

N. R. G.

203 - 2021

C. T. U.:

CONFERIMENTO INCARICO

NOTIFICA INCARICO

UDIENZA RINVIATA A

GEOM. MARCO MARIOTTINI

19 novembre 2021

23 novembre 2021

3 maggio 2022

PARTE ATTRICE:

[REDACTED]

PARTE CONVENUTA:

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

E-mail: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Marco Mariottini nato a Firenze il 4.11.1970, C.F. MRTMRC70S04D612D, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3898/12, domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di Greve in Chianti, Fraz. Strada in Chianti, via G. Ferrero, 35, ha ricevuto in data 23 novembre 2021 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa Pasqualina Principale, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con l'indicazione di procedere alla stima di vari immobili posti in provincia di Firenze, comuni di Borgo San Lorenzo e Scarperia e San Piero.

Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari analizzando, in primo luogo, la documentazione già presente agli atti, nonché reperendone di propria.

La documentazione a compendio della presente relazione viene elencata in allegato. (Cfr. Indice in appendice)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 26 novembre 2021 il sottoscritto ha inviato comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore indicandogli per il giorno 13 gennaio 2022 alle ore 10:00, l'intenzione di visitare gli immobili oggetto di stima.

Il debitore ha regolarmente ritirato la missiva (Cfr. all. n. 1) e concordato, per la data indicata, le modalità di accesso ai beni.

In tale sede il CTU, unitamente al custode nominato, ha preso visione dello stato dei luoghi e provveduto a acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della perizia estimativa.

Successivamente ha fatto richiesta ai preposti uffici comunali, a mezzo posta elettronica certificata, di accedere agli archivi al fine di reperire la storia urbanistica dei beni, ottenendo copia dei relativi documenti.

Al termine delle operazioni preliminari il sottoscritto redige la presente relazione ove risponde ai quesiti indicatigli, nei vari punti in allegato alla lettera d'incarico, dal Giudice.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relazione – Risposte al quesito**PUNTO N. 1**

"identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali "

Premessa

La causa di esecuzione in oggetto prende avvio a seguito di provvedimento autorizzativo del Tribunale di Firenze, Seconda Sezione Penale, del 3.12.2010 e successiva integrazione in data 28.12.2010 è stato eseguito sugli immobili di cui infra, in data 12.1.2011, sequestro conservativo mediante iscrizione nei RR. II. presso l'Ufficio Provinciale di Firenze con nota di trascrizione n. 1124.

A seguito della emanazione della sentenza n. 1525/2021 del Tribunale di Firenze, il sequestro

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come sopra eseguito si è convertito in pignoramento ex art. 686 c. p. c. sui seguenti beni immobili:

- 1)** Abitazione ubicata in Viale Giacomo Matteotti, 2, Scarperia (FI), censita al Nuovo Catasto Edilizio urbano quale Foglio 66, Particella 382, Sub. 1;
- 2)** Autorimessa ubicata in Via di Santa Croce, Scarperia (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 66, Particella 382, Sub. 10;
- 3)** Autorimessa ubicata in Via Santa Croce, Scarperia (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio: 66, Particella 382, Sub. 14;
- 4)** Autorimessa ubicata in Via Benedetto Croce, 20/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 84, Particella 187, Sub. 4;
- 5)** Abitazione ubicata in Via Benedetto Croce, n. 18/A Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 84, Particella 189, Sub. 3;
- 6)** Autorimessa ubicata in Via Benedetto Croce, n. 18/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 84, Particella 189, Sub. 4;
- 7)** Abitazione ubicata in Via Benedetto Croce, 20/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 84, Particella 187, Sub. 500;
- 8)** Autorimessa ubicata in Largo Le Piagge, Firenze censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 38, Particella 404, Sub. 71;
- 9)** Abitazione ubicata in Viale G. Matteotti, 4, Scarperia (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 66, Particella 383, Sub. 2;
- 10)** Autorimessa ubicata in Via di Santa Croce, 50, Scarperia (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 66, Particella 383, Sub. 14;
- 11)** Terreno ubicato in Scarperia (FI) censito al Catasto Terreni quale Foglio 66, Particella 282;
- 12)** Abitazione di tipo civile ubicata in Via della Costituzione, 32, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 79, Particella 281, Sub. 1;
- 13)** Autorimessa ubicata in Via della Costituzione, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 79, Particella 281, Sub. 2.

Essendo il pignoramento frutto di una conversione “automatica”, avvenuta nell’anno 2021, di quanto contenuto nel primo atto risalente all’anno 2010, nel lasso di tempo intercorso tra le due date i beni sono stati oggetto di varie vicissitudini e molti di questi non risultano, all’oggi, proprietà dell’esecutato.

Più precisamente, come desumibile dalla relazione a firma Not. Steidl, allegata agli atti di causa, si evince che:

- Gli immobili n. 1 e 3 sono stati alienati in data 22 Aprile 1983;

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

E-mail: marcomariottini@hotmail.com – PEC: marco.mariottini1@geopec.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Gli immobili n. 9 e 10 sono stati alienati in data 11 Novembre 1977;
- L'immobile n. 2 è stato alienato in data 16 dicembre 1982;
- L'immobile n. 8 è stato alienato in data 19 e 20 Dicembre 1984.

Oltre a ciò ho personalmente riscontrato che gli immobili n. 5 e 6 sono stati alienati dal [REDACTED] ed acquistati dal sig. [REDACTED] in data 13 novembre 1975 con scrittura privata autenticata dal Not. Alberto Chieffi, al rep. n. 6207, racc. n. 2071, registrato a Borgo San Lorenzo in data 3 Dicembre 1975 al n. 10577 vol. 155. (Cfr. All. n. 2)

Infine gli immobili n. 12 e 13, se pur ancora, per porzione, di proprietà dell'esecutato, sono oggetto di altra procedura per Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Firenze, la n. 312 del 2016, ed in essa sono stati stimati e posti all'incanto.

Ne consegue che, tra gli immobili inizialmente oggetto di pignoramento, rimangono oggetto della presente perizia esclusivamente i beni n. 4, 7 ed 11, e più precisamente:

4) Autorimessa ubicata in Via Benedetto Croce, n. 20/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 84, Particella 187, Sub. 4;

7) Abitazione ubicata in Via Benedetto Croce, n. 20/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 84, Particella 187, Sub. 500;

11) Terreno ubicato in Scarperia (FI) censito al Catasto Terreni quale Foglio 66, Particella 282.

Un'ulteriore precisazione risulta da farsi per il terreno sopra riportato al n. 11, il quale, come riscontrato in sede di sopralluogo, risulta posto alla periferia sud dell'abitato di Scarperia interno all'incrocio tra Via G. Matteotti e Via G. Vasari, ed occupato in parte da un incrocio stradale ed in parte da giardinetto pubblico.

Questo risulta, con tutta probabilità, non avendo reperito alcun atto che ne attesti la cessione, particella residua di vecchia lottizzazione, occupata dalle correlate opere di urbanizzazione, ma mai presa in carico dal Comune di Scarperia e San Piero.

(Segue sovrapposizione tra la consistenza di tale particella e foto aerea estrapolata da portale della Regione Toscana "SITA")



Foto dell'appezzamento di terreno ripresa in sede di sopralluogo



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Richieste informazioni in merito all'amministrazione comunale questa mi risponde che *"le ricerche effettuate sulle pratiche edilizie non hanno dato esito, pertanto sono a comunicarle che dagli atti visionati e dei quali siamo a conoscenza presso i nostri archivi non ci risultano pratiche di cessione delle aree a questo comune. Si rileva che di fatto risulta in possesso del Comune da decenni"* (Cfr. all. n. 3)

Da quanto sopra si ricava che tale immobile, se pur, con tutta probabilità, ancora nella disponibilità dell'esecutato, non può essere oggetto di vendita non avendo alcun valore commerciale ed essendo nella disponibilità esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

Ciò premesso se ne conclude che gli unici beni che possono essere oggetto della presente stima risultano gli immobili di cui ai punti 4 e 7 dell'atto di pignoramento, più precisamente:

- 4)** Autorimessa ubicata in Via Benedetto Croce, n. 20/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 84, Particella 187, Sub. 4;
- 7)** Abitazione ubicata in Via Benedetto Croce, n. 20/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano quale Foglio 84, Particella 187, Sub. 500.

Descrizione

La stima è relativa ad un immobile abitativo, ed autorimessa di pertinenza, uniti in un unico corpo, siti in comune di Borgo San Lorenzo, capoluogo, distinti al civico 20/a di Via Benedetto Croce.

Più precisamente trattasi di villetta terra-tetto, circondata su tre lati da resede di pertinenza esclusiva, testa di una schiera di otto abitazioni realizzate alla metà degli anni '70 dello scorso secolo.

Questa è distribuita su tre piani fuori terra oltre cantina al piano seminterrato e sottotetto, mentre l'autorimessa, avente accesso indipendente dall'esterno dell'edificio, occupa porzione del piano terreno.

Identificazione dei beni all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare

L'atto di pignoramento, conversione ex art. 686 c. p. c. del 3.12.2010 e successiva integrazione del 28.12.2010 (Cfr. All. n. 4), contiene precisa identificazione catastale dei beni oggetto di stima, e più

precisamente:

P.to 4) Autorimessa ubicata in Via Benedetto Croce, n. 20/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto comune quale Foglio 84, Particella 187, Sub. 4, da qui in avanti denominato **"Immobile n. 1"**.

P.to 7) Abitazione ubicata in Via Benedetto Croce, n. 20/A, Borgo San Lorenzo (FI) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto comune quale Foglio 84, Particella 187, Sub. 500, da qui in avanti denominato **"Immobile n. 2"**.

Tale identificazione risulta corrispondente a quanto attualmente agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio. (Cfr. All. n. 5)

Confini

L'immobile, più precisamente il resede che la circonda, si affaccia ad Ovest su Via Benedetto Croce, a Nord su Via Salvatore Quasimodo, ad Est su viabilità interna a detta via, mentre il lato sud risulta in aderenza con la proprietà Caini Elisabetta, s. s. a. da accertarsi.

Conformità planimetrie catastali

In sede di sopralluogo si è verificata l'effettiva consistenza e distribuzione interna dell'unità abitativa, nonché del garage, riscontrando piccolissime difformità con quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Tali modifiche non risultano però determinanti al fine della variazione della rendita catastale e non si ritiene quindi necessario procedere al deposito di apposita variazione.

Corrispondenza tra proprietà e soggetto esecutato

La proprietà intestata **corrisponde all'esecutato**, dati **conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento**.

PUNTO N. 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...)"

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com – PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La procedura di pignoramento, come detto, prende avvio a seguito di provvedimento autorizzativo del Tribunale di Firenze, Seconda Sezione Penale, del 3.12.2010 e successiva integrazione in data 28.12.2010 è stato eseguito sugli immobili di cui infra, in data 12.1.2011, sequestro conservativo mediante iscrizione nei RR. II. presso l'Ufficio Provinciale di Firenze con nota di trascrizione n. 1124 depositata in atti.

A seguito della emanazione della sentenza n. 1525/2021 del Tribunale di Firenze, il sequestro come sopra eseguito si è convertito in pignoramento ex art. 686 c. p. c..

L'integrazione del 12.01.2011, trascritta presso la conservatoria di Firenze al n. 1124 di Reg. Gen. ed la n. 843 di Reg. Part., su istanza dell'Avv.to [REDACTED], è **relativo all'intera quota di proprietà, in capo al [REDACTED]**. (Cfr. all. n. 4)

Il soggetto pignorato risulta unico proprietario dei beni per la quota di 1/1.

PUNTO N. 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"

Il [REDACTED] acquista il terreno, su cui ha poi edificato vari immobili tra cui quelli oggetto di stima, con atto ai rogiti Not. Acquaro del 20 Dicembre 1972, repertorio n. 625, registrato a Firenze in data 9 Gennaio 1973 al n. 1127 e trascritto sempre a Firenze in data 9 gennaio 1973 al n. 1133 di Reg. Part..

Non risultano, ad oggi, ulteriori atti traslativi da trascriversi.

PUNTO N. 4

"fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati"

Descrizione generale

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come detto trattasi di villetta per civile abitazione terra-tetto sita all'interno dell'abitato di Borgo San Lorenzo, con autorimessa di pertinenza, uniti in un unico corpo, distinta al civico 20/a di Via Benedetto Croce.

Questa, circondata su tre lati da resede di pertinenza esclusiva, risulta testa di una schiera di otto immobili abitativi realizzati alla metà degli anni '70 dello scorso secolo, ha accesso diretto dalla pubblica via (Via B. Croce) per mezzo di cancellino pedonale che consente l'accesso al resede di pertinenza, nonché da cancello esclusivo posto su viabilità interna a via S. Quasimodo utile al passaggio delle auto che devono accedere all'autorimessa.

Immobile n. 1

Distribuzione interna

L'abitazione risulta distribuita su tre piani fuori terra, oltre locale sottotetto.

Al piano terreno troviamo locale di ingresso, due locali destinati a cantina ed un bagno, al piano primo, collegato da scala interna, troviamo la cucina oltre sala da pranzo e soggiorno infine al piano secondo, collegato dalla medesima scala, che conduce anche al locale sottotetto, vi sono tre camere oltre disimpegno ed altro servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, presenta facciate finite con intonaco e tinteggiatura, infissi in legno, intonaco e tinteggiature interne, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni e piastrellature delle pareti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento risulta singolo con caldaia posta nel servizio al piano secondo.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 181,40, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 249,00.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

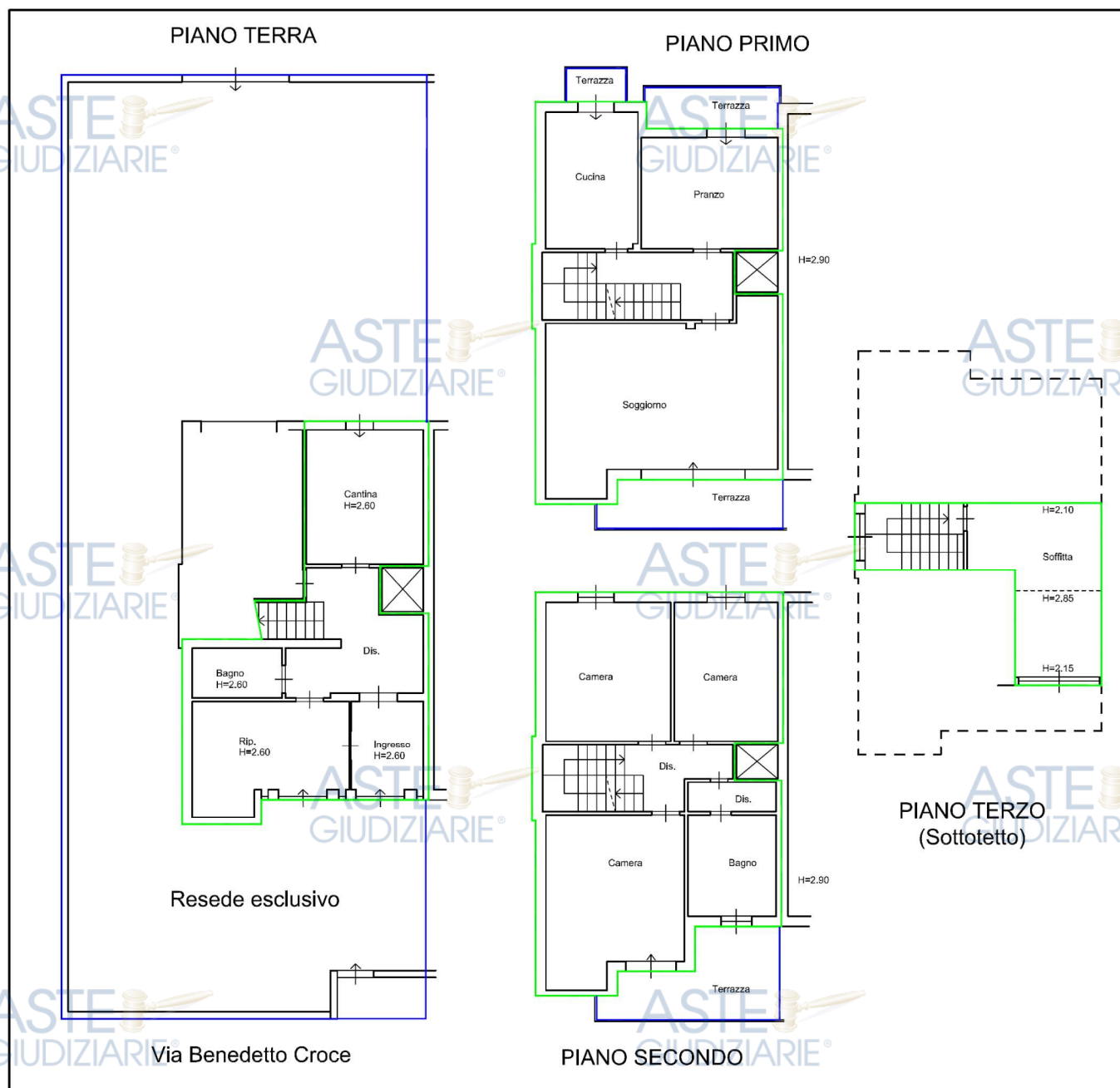
Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa, in color blu sono contornati gli accessori diretti.



Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile n. 2**Distribuzione interna**

L'autorimessa, composta da un unico vano, occupa porzione del piano terreno della palazzina, ha accesso diretto dall'esterno per mezzo d'ideale apertura posta sul prospetto tergale del fabbricato, frontale rispetto al cancello, posto a margine del resede, lungo viabilità interna a Via S. Quasimodo, nonché, per mezzo di porta interna, che la mette in comunicazione con l'abitazione. Dal garage, per mezzo di apposita scala, si accede alla cantina di pertinenza posta al piano interrato costruita, anche quest'ultima, da un unico vano.

Finiture

L'immobile, nel complesso, presenta facciate finite con intonaco e tinteggiatura con infissi in legno, l'autorimessa, e la cantina, presentano pavimentazioni in cotto, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta d'ingresso esterna, ed interna, in metallo.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile complessiva che risulta pari a circa mq 40,40, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 54,00.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

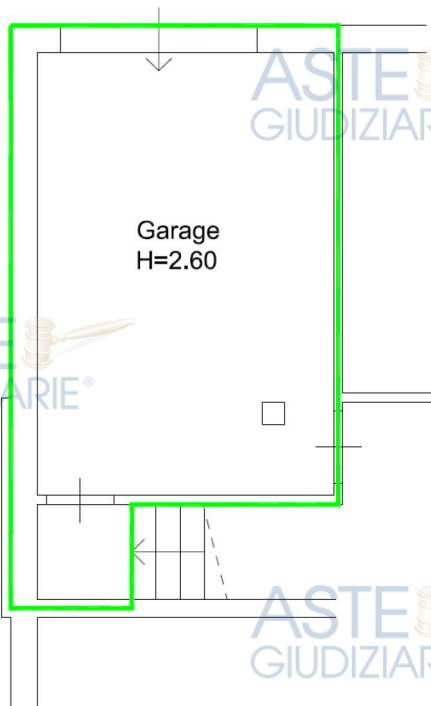
Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



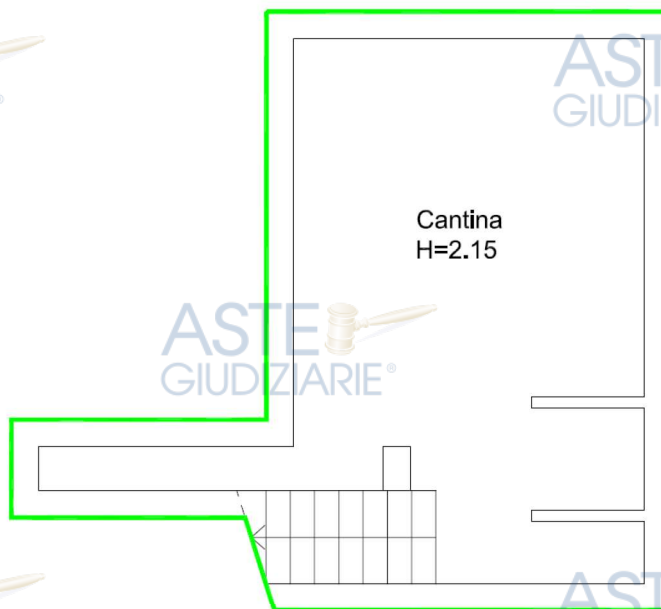


ndreoni
ssociati

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Attuale utilizzo della struttura

L'immobile risulta attualmente occupato dalla [REDACTED], che l'utilizza quale uffici.

Millesimi

Non risulta costituito alcun condominio e non vi sono specifiche divisioni millesimali.

Utilizzo previsto dallo strumento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato con deliberazione C.C. n. 30 del 14.07.2016 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 34 del 24.08.2016, l'area su cui ricade il fabbricato risulta identificata quale zona "B3" Tessuti residenziali di nuovo impianto

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Cfr. all. n. 6) di cui all'art. 69 delle N. T. A.:

1. Sono le aree di formazione più recente, con struttura urbanistico-edilizia frammentaria, generalmente sorte su base di piani di lottizzazione o di zonizzazioni.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000 Aree Urbanizzate – elaborati AU.
3. I tessuti residenziali di nuovo impianto sono classificati zone B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

4. Per gli edifici soggetti a particolari disposizioni compresi in dette zone sono state redatte le Schede degli Edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE, comprendenti le prescrizioni e le eventuali limitazioni agli interventi di trasformazione di cui ai commi successivi.

5. Destinazioni d'uso

Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo, compatibilmente con la garanzia dell'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, nonché con le previsioni del piano di classificazione acustica, sono consentite l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:

- a. Attività industriali;
- b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita
- c. Commercio all'ingrosso e depositi;
- d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge

6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;
- b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili.
- c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché:

1. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento

regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R;

2. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma;
3. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari;
4. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII, capo I, della L.R. 65/2014.

PUNTO N. 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 "

L'intero complesso immobiliare risulta, all'oggi, **occupato** dalla [REDACTED]
[REDACTED], in forza di contratto di affitto stipulato in data 14.02.1994, registrato presso l'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo in data 22 febbraio 1994 al n. 345 e tacitamente rinnovato sino ad oggi. (Cfr. all. n. 7)

Il contratto, della durata di anni 6 a far data dal 1 settembre 1993 è stato tacitamente rinnovato in data 1 settembre 1999, 1 settembre 2005, 1 settembre 2011 e 1 settembre 2017, facendo sì che abbia scadenza naturale il giorno 31 agosto 2023, con eventuale disdetta da inviare, per mezzo di raccomandata A/R, almeno dodici mesi prima di detta scadenza e più precisamente entro il 31 agosto 2022.

Il canone di locazione attualmente versato risulta pari a 14.636,75 € annui.

Considerando una superficie commerciale lorda complessiva per il bene locato pari a mq 285,00 (risultanza complessiva di cui al precedente punto 4), ed un valore medio per gli affitti in tale zona,

facendo riferimento a quelli che sono i valori OMI rintracciabili sull'apposito sito dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 8), pari a 5,30 € a Mq, si può stimare un canone di affitto congruo per il bene, nella presente situazione di mercato a € 19.270,00.

Il canone in essere può quindi definirsi inadeguato.

PUNTO N. 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 ...)"*

Domande Giudiziali – Sequestri – Altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata la presenza di domande giudiziali, sequestri, o altre trascrizioni che, una volta conclusa la presente procedura, resteranno a carico dell'acquirente.

Debiti per spese condominiali

Non risulta costituita alcuna forma di condominio e non risultano quindi spese condominiali pendenti.

Atti di asservimento urbanistico - Prelazioni

Non risultano in essere atti di asservimento urbanistico o prelazioni.

Convenzioni matrimoniali – Altri pesi a limitazioni d'uso

Non risultano in essere convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

PUNTO N. 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 procedente, 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"

Vincoli condominiali

Non risulta costituita alcuna forma di condominio e non risultano in essere vincoli o oneri di tale natura.

Trascrizioni che verranno cancellate con la presente procedura, con oneri a suo carico

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze, eseguita in data 31.03.2022, risultano in essere la seguenti formalità:

Trascrizione contro del 12.01.2011, registro particolare 843 registro generale 1124 a favore di [REDACTED], Repertorio Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze 2921/2008 del 3.12.2010, gravante anche sugli immobili da 4 e 7, sopra descritti. (Cfr. Allegato n. 4)

Iscrizione contro del 10.10.2012, registro particolare 4447 registro generale 29508 a favore di [REDACTED], Repertorio Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13029/2012 dell'8.10.2012, gravante anche sugli immobili da 4 e 7, sopra descritti. (Cfr. Allegato n. 4)

Trascrizione contro del 17.05.2016, registro particolare 12082 registro generale 17970 a favore di [REDACTED], Repertorio Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze 17415/2014 del 20.07.2015, gravante anche sugli immobili da 4 e 7, sopra descritti. (Cfr. Allegato n. 4)

Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità o l'esistenza di diritti demaniali che gravano i beni.

PUNTO N. 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"

Non risultano in essere spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate e ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

PUNTO N. 9

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

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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."

Storia Urbanistica dei beni

La lottizzazione, nel suo complesso, è stata edificata negli anni '70 dello scorso secolo a seguito del rilascio, da parte del comune di Borgo San Lorenzo della concessione edilizia n. 12 del 1974, pratica comunale n. 74 del 2013.

Successivamente i beni oggetto di perizia sono stati oggetto di ulteriori pratiche edilizie e più precisamente:

- **Pratica di condono edilizio ai sensi della L. n. 724 del 191994 per aumento di superficie in difformità al titolo edilizio originario**, pratica comunale protocollo n. 25875 del 30.12.1994 per la quale è stata emesso provvedimento di approvazione n. 2658;

- **Permesso a costruire per chiusura loggia**, pratica comunale protocollo n. 6598 del 11.04.2006, per la quale è stata emesso Permesso a costruire n. 38 del 2006;

Variante finale a permesso a costruire n. 38 del 2006, pratica comunale protocollo n. 12424 del 2.07.2007. (Cfr. All. n. 9)

- **Deposito attestazione di abitabilità del 28.07.1999, atto n. 873 del 1999.** (Cfr. All. n. 9)

Verifica della regolarità edilizia

Confrontati l'ultimo permesso edilizio rilasciato con lo stato dei luoghi, se ne constata la sostanziale conformità generale.

Si è riscontrata la presenza di alcune piccole differenze, perlopiù di carattere grafico quali la mancata rappresentazione di un pilastro all'interno del vano garage, risalente alla costruzione dell'immobile, e di uno scannafosso nel locale cantina.

Oltre a ciò si è potuto vedere come, per esigenze di sicurezza del conduttore, posteriormente all'apertura del garage, vano attualmente utilizzato quale archivio, si è realizzata una contro parete interna per impedire l'accesso dall'esterno.

Unica difformità da segnalarsi risulta la trasformazione del locale ripostiglio posto al piano terreno in un servizio igienico.

Al fine di "sanare" queste modeste opere si potrà procedere con il deposito, presso il comune di Borgo San Lorenzo, di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva.

Le spese necessarie all'adempimento dei sopra descritti atti possono essere quantificate in € 2.500,00 comprensivi della dovuta sanzione amministrativa.

Per quanto concerne invece la contro parete posteriore all'apertura del locale garage questa, dovrà essere demolita stimando i costi per tale opera, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta, e le opere di finitura, in 2000,00 €.

PUNTO N. 9bis

"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"

Il regime impositivo della vendita, essendo la proprietà esecutata un soggetto non titolare di partita iva, e l'immobile non di lusso, è il seguente:

- compravendita quale prima casa: l'imposta di registro è fissata al 2% (sul valore dell'immobile), mentre quella catastale e ipotecaria hanno una quota fissa di 50 euro;
- compravendita immobile diversa dalla prima casa: l'imposta di registro è fissata al 9% (sul valore dell'immobile), mentre quella catastale e ipotecaria hanno una quota fissa di 50 euro.

PUNTO N. 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

Premessa

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

Il parametro base sul quale basare la comparazione risulta il valore a metro quadro commerciale, da moltiplicarsi per le superfici commerciali, così come determinate, per ciascuno degli immobili, e come riportate in risposta al precedente punto n. 4 del quesito, che si vanno di seguito a riassumere:

Immobile n. 1 superficie commerciale mq 249,00

Immobile n. 2 superficie commerciale mq 54,00

A tal fine risulta determinante ottenere i più corretti tra tali parametri e per far ciò si è deciso di rimetterci a due fonti principali per poi confrontarne il risultato.

Primo procedimento

Sono state interpellate tre agenzie immobiliari che agiscono da tempo sul territorio ed è stato sottoposto al loro giudizio la valutazione del bene.

A ciascuna delle agenzie sono state sottoposte, le riprese del mio rilievo fotografico, la planimetria dell'unità, i dati della superficie commerciale ed indicate le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni.

Queste mi hanno quindi fornito precise indicazioni di valore in merito.

La prima agenzia interpellata risulta [REDACTED] con sede al

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

civico 66 di via G. Mazzini a Borgo San Lorenzo.

Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione residenziale pari a **€ 1500,00 a mq** e per il garage pari a **€ 750,00 a mq**.

Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che è la seguente:

Immobile n.	Superficie commerciale mq	Valore commerciale - €
1 - Abitativo	249,00	373.500,00
2 - Garage	54,00	40.500,00

La seconda agenzia interpellata risulta lo [REDACTED] con sede al civico 16 di via G. Galilei a Borgo San Lorenzo.

Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione residenziale pari a **€ 1400,00 a mq** e per il garage pari a **€ 650,00 a mq**.

Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che è la seguente:

Immobile n.	Superficie commerciale mq	Valore commerciale - €
1 - Abitativo	249,00	348.600,00
2 - Garage	54,00	35.100,00

La terza, ed ultima, agenzia interpellata risulta la [REDACTED] con sede al civico 17 di via F. Niccolai a Borgo San Lorenzo.

Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione residenziale pari a **€ 1450,00 a mq** e per il garage pari a **€ 700,00 a mq**.

Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che

Immobile n.	Superficie commerciale mq	Valore commerciale - €
1 - Abitativo	249,00	361.050,00
2 - Garage	54,00	37.800,00

Mi sono limitato a queste tre fonti in quanto tutte, al momento, stanno seguendo le contrattazioni di unità analoghe nella medesima zona, e risultano quindi assolutamente preparate e competenti in materia, tantoché le loro valutazioni sono risultate immediatamente in linea l'una con l'altra.

Eseguendo quindi una media aritmetica di quanto riportato, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto così stimati:

Immobile n.	Valore commerciale medio (€)
1	361.050,00
2	37.800,00

Secondo procedimento

Una seconda valutazione è stata attuata utilizzando i valori dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito **www.agenziaentrate.gov.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in €/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Si estrapolano quindi i dati dal sito dell'Agenzia delle entrate (Cfr. all. n. 8), riferiti al Comune di Borgo San Lorenzo, zona B/2 Centrale Capoluogo che risultano:

Destinazione abitativa, per il secondo semestre dell'anno 2021, ultimi disponibili,

Abitazioni civili

Intervallo da un minimo di € 1.450,00 ad un massimo di € 1.750,00

Box

Intervallo da un minimo di € 850,00 ad un massimo di € 1.250,00

Questo valore è riferito al mq lordo (L) commerciale, ottenuto con i medesimi criteri da me sopra utilizzati in sede di valutazione della superficie commerciale (vedi risposta al punto n. 4 del quesito), e quindi da ritenersi omogeneo.

Formazione della scala dei prezzi

Una volta ottenuto l'intervallo dei prezzi si dovrà individuare il "gradino" nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualifichino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

Per far ciò si è costituita una tabella nella quale compaiano i principali elementi che possono rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto.

Caratteristiche Intrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
I1- Distribuzione e numero dei vani	15	10
I2- Funzionalità	10	6
I3- Vetusta	8	3
I4- Dotazione servizi interni	12	8
I5-Rifinitura	10	5
I6-Esposizione e Prospetto	10	8
I7- Altezza piano stradale	4	4

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche Estrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
E1- Zona di ubicazione	14	12
E2- Negozi e servizi in genere	9	7
E3- Parcheggio e traffico	8	6
Totale	100	69
MERITO SPECIFICO DELLE UNITA' OGGETTO DI STIMA 69%		

Sintesi del giudizio di valore

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

Immobile n. 1

FORMULA

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro}$$

Prezzo unitario minimo = € 1.450,00

intervallo prezzi = € 300,00

merito specifico = 69%

Valore commerciale a mq = 412.595,00 €

Immobile n. 2

FORMULA

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro}$$

Prezzo unitario minimo = € 850,00

intervallo prezzi = € 400,00

merito specifico = 69%

Valore commerciale a mq = 60.805,00 €

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come si può notare i valori ottenuti seguendo le due diverse metodologie risultano lievemente difformi, sono però propenso ad attribuire un maggior peso (due volte) alla valutazione compiuta dagli agenti di mercato che lavorano quotidianamente sul territorio, quindi, al fine di fornire il più corretto valore di mercato, si procede ad attuare una media ponderata tra i valori ottenuti (ai valori forniti dalle agenzie immobiliari attribuisco peso doppio rispetto ai valori OMI), che conduce ad un **valore pari a:**

Immobile n.	Valore commerciale medio (€)
1	378.230,00
2	45.470,00

Stato di occupazione dell'immobile

Ciò detto si deve tener conto della presenza di un contratto di affitto in essere che, se pur non lontano dalla scadenza, vista la natura del conduttore, avrà comunque peso per l'eventuale acquirente e si ritiene quindi corretto decurtare il valore della stima in un'ulteriore 25% che porta ad ottenere un **valore di mercato medio, arrotondato, pari a:**

Immobile n. 1

€ 285.000,00 (Trecentomila/00 euro)

Immobile n. 2

€ 35.000,00 (Trentacinquemila/00 euro)

PUNTO N. 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

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute"

Nella normale pratica estimativa i valori scaturiti dalla stima di cui sopra sono da ritenersi congrui per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., un diverso tipo di commercializzazione, la tipologia di pagamento, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste le specifiche condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato per ognuna delle unità.

Oltre a ciò risultano da decurtarsi quelle che sono le spese utili a sanare le piccole difformità riscontrate in sede di sopralluogo così come meglio esposto nella risposta al precedente punto n. 9 del quesito.

Non risultano da detrarre ulteriori spese quali necessarie per 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 spese condominiali insolute.

Riassumendo per le varie unità si determina un prezzo base d'asta, arrotondato, pari a:

IMMOBILE N. 1	Valore di mercato stimato (€)	
	285.000,00	
RIDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	256.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	- 4.500,00
	Totale - €	252.000,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		250.000,00

IMMOBILE N. 2	Valore di mercato stimato (€)	
	35.000,00	
RIDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	31.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	-----
	Totale - €	31.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		30.000,00

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

PUNTO N. 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 "

Tra gli elementi, se pur non sostanziali, che potrebbero rendere meno appetibile il bene sul mercato vi è la presenza di un conduttore con regolare contratto di affitto in essere anche se va precisato che un canone di affitto adeguato potrebbe rendere la vendita remunerativa quale investimento.

Il bene viene pignorato per la quota di 1/1 della proprietà e non sussistono problematiche in merito alla divisibilità degli stessi.

PUNTO N. 13

"effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)"

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 203 - 2021

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

E-mail: marcomariottini@hotmail.com - PEC: marco.mariottini1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni oggetto di stima risultano costituire, per natura e destinazione degli stessi, un unico lotto da alienarsi unitamente.

Si riporta comunque riassunto del prezzo base d'asta e dello stato dell'immobile.

Lotto	Immobile	Prezzo base d'asta	Stato
Lotto n. 1	Immobili n. 1 e 2	€ 280.000,00	Occupato

Il sottoscritto CTU Geom. Marco Mariottini ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze lì 31 marzo 2022

Il C.T.U.

Geom. Marco Mariottini

