

# ARKITHON ASSOCIATI

Arch. Alessandro E. La Sorte – Arch. Gianluca Valleggi  
Piazza Don Valiani, 10 - 50050 Limite sull'Arno (FIRENZE)  
Tel. 0571 577745 Fax 0571 544320 eMail: info@arkithon.it



## TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari  
**Proc. N. R.G. 709/2013**



Giudice Esecutore: Dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U.: Arch. Alessandro E. La Sorte



### INTEGRAZIONE A CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Oggetto: Stima dell'unità immobiliare con destinazione "Autorimessa"**

- 000 -

Come ordinato nel Verbale di Udienza del 28 gennaio 2016, si provvede a redigere di seguito la stima relativa all'unità immobiliare di cui in oggetto.

Il quesito di riferimento è quello già riportato nell'elaborato peritale già precedentemente depositato.

Nel caso si decida di procedere con la vendita in lotti, secondo la suddivisione proposta nell'elaborato peritale già depositato, il bene di seguito descritto è da considerare ricompreso (in qualità di pertinenza esclusiva) nel LOTTO N. 1.

#### **1) Identificazione dei beni e dati catastali**

Il bene oggetto della presente integrazione è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse":

- Immobile sito in Comune di Fucecchio (FI), Via de Medici s.n.c., censito presso il N.C.E.U. al **foglio di mappa 39, part. 118 sub. 2**, piano S1, Cat. C/6, classe 4, mq. 71, Sup.Cat. mq 71, rendita catastale euro 183,34 (come risulta da VARIAZIONE del 9 novembre 2015 per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE).

Esecuzione Immobiliare N. R.G. 709/2013



Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche, nel ventennio antecedente la data del pignoramento gli immobili oggetto della presente stima NON hanno subito variazioni.

La particella e il subalterno che identificano gli immobili oggetto di stima risultano già presenti nell'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

L'immobile risulta intestato a:

- \_\_\_\_\_, nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cod.fisc. \_\_\_\_\_  
(Esecutat \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2)
- \_\_\_\_\_, nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cod.fisc. \_\_\_\_\_  
(proprietà per 1/2)

Si segnala che nelle visure catastali è stata tralasciata l'indicazione della quota di proprietà.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è risultata presente la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in oggetto e che è risultata **conforme** allo stato effettivo dei luoghi.

## 2) Estremi dell'atto di pignoramento

Relativamente all'immobile in oggetto, alla conservatoria dell'Agenzia delle Entrate, **Ufficio Provinciale di PISA – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare** risulta il seguente atto:

- **N. 10541 r.p. n. 15003 r.g. dell' 11 ottobre 2013: PIGNORAMENTO** nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 27 settembre 2013 rep.n. 13155/2013 contro \_\_\_\_\_ (proprietà per ½) e a favore di \_\_\_\_\_ gravante sulla **quota di proprietà pari ad ½** del bene in esame.

## 3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data del pignoramento per il quale si interviene,

trascritto presso la Conservatoria dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di PISA – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare in data 11 ottobre 2013 al n. 10541 del registro particolare e al n. 15003 del registro generale, risulta che:

- (esecutat , proprietà per 1/2), nat a il , cod.fisc. e (proprietà per 1/2), nat a , cod.fisc. sono intestatari del bene da data antecedente il ventennio in esame. Più precisamente il bene sul quale è stata realizzata l'unità immobiliare in esame è pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Marcantonio Marino, registrato a San Miniato il giorno 8 settembre 1972 al n. 751 vol. 94, trascritto a Pisa il 14 settembre 1972 al n. 5908 del Registro Particolare.

#### **4) Descrizione dei beni**

Per quanto riguarda la situazione urbanistica del bene in esame, si rimanda a quanto descritto nell'elaborato peritale già agli atti.

Nello specifico, l'autorimessa è composta da uno spazio di sosta per 3 veicoli, pavimentato e con struttura in cemento armato. La zona di sosta è priva di basculanti ma protetta da una tettoia. Si trova al livello del piano seminterrato.

Sul lato sinistro, ponendosi frontalmente all'accesso ai posti auto, si trova l'ingresso ad un ampio deposito seminterrato. Sul lato destro si trova l'accesso alla loggia di pertinenza esclusiva della villa principale.

La superficie complessiva dell'autorimessa è circa di mq 71,00.

#### **5) Stato di possesso ed eventuali occupazioni**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, risulta che il bene in esame si trova attualmente nella disponibilità dell'esecutat e dei suoi familiari; pertanto è da considerarsi **LIBERO**.

**6) Elencazione delle formalità pregiudizievoli**

Per le formalità presenti nel ventennio antecedente la data del pignoramento, si rimanda a quanto descritto nell'elaborato peritale già agli atti.

**7) Elencazione gravami di natura condominiale**

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, l'immobile in oggetto NON è parte di condominio.

**8) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

Dall'indagine svolta presso gli uffici competenti del Comune di Fucecchio è risultato che le unità oggetto della presente stima è stata realizzata con:

- **Licenza Edilizia n. 16/1972 del 5 febbraio 1972**, rilasciata alle Sig.re XXXXXXXXXX per "Ristrutturazione di casa per civile abitazione e nuova costruzione di casa per salariato e magazzini".

In relazione all'unità immobiliare oggetto della presente stima, non sono risultate presenti ulteriori pratiche edilizie.

Non si è trovata traccia della documentazione relativa all'Abitabilità.

Da quanto ho potuto verificare durante il sopralluogo, lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in esame risulta conforme alle previsioni della sopracitata pratica edilizia.

Per ogni ulteriore questione relativa ai Beni Comuni Non Censibili, si rimanda a quanto descritto nell'elaborato peritale già agli atti.

### **Metodologia estimativa**

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione.

La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

### **Consistenza dei beni immobiliari**

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuno coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

Superficie lorda	MQ	Superficie Commerciale	MQ
Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 2			
• Autorimessa	71,00	100%	71,00
		<b>TOTALE</b>	<b>71,00</b>

**Valore di mercato**

Fabbricati di caratteristiche simili all' unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valore di mercato pari a € 650,00 (millecinquecento euro) per metro quadro di superficie commerciale

**Prezzo a base d'asta**

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

**Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima**

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 2:

- Valore di mercato:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero  $Mq\ 71,00 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 46.150,00$  (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato € 46.150,00 – 10% = € 41.535,00

Da arrotondarsi ad **€ 41.500,00** (euro quarantunmilacinquecento) quale prezzo a base d'asta.

**Pignoramento di quota di bene indiviso**

Il bene oggetto di stima risulta pignorato per la quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  d

di **\_\_\_\_\_** nat. a **\_\_\_\_\_** il **\_\_\_\_\_**, cod.fisc. **\_\_\_\_\_**

(Esecutat **\_\_\_\_\_** proprietà per  $\frac{1}{2}$ ), come da certificazione notarile allegata agli atti.

La restante quota di proprietà risulta intestata a

na. a **\_\_\_\_\_** il **\_\_\_\_\_** cod.fisc. **\_\_\_\_\_** (proprietà per  $\frac{1}{2}$ )

che non risulta eseguita nel presente procedimento.

Pertanto il prezzo a base d'asta dovrà essere suddiviso in **due quote** da assegnare a ciascuno dei comproprietari a seconda della rispettiva quota di proprietà:

$\text{€ } 41.500,00 : 2 = \text{€ } 20.750,00$  (ventimilasettecentocinquanta euro)

Pertanto la situazione degli assegnatari delle quote sarà la seguente:

(Esecutat **\_\_\_\_\_**, proprietà per  $\frac{1}{2}$ ) = **€ 20.750,00**

(proprietà per  $\frac{1}{2}$ ) = **€ 20.750,00**

**Regime impositivo della vendita**

Dovendo considerare l'esecutat **\_\_\_\_\_** per i beni in oggetto persona fisica (privata cittadina), il trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro.

Comune di Fucecchio (FI), foglio di mappa 39, part. 118, sub. 2:

Bene da considerarsi LIBERO.

1. Valore di mercato: **€ 46.150,00** (quarantaseimilacentocinquanta euro)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 41.500,00** (euro quarantunmilacinquecento)

-000-

Firenze, 8 febbraio 2016

Il C.T.U.®

Arch. Alessandro E. La Sorte

**ALLEGATI:**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetria catastale