



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari



Giudice Esecuzione – Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Cred. Proced. – AMCO S.p.a.



Debitore –



RELAZIONE PERITALE

Magazzino/rudere e terreni



Comune di Figline ed Incisa Valdarno – Loc. Restone

Perizia redatta nel maggio 2025



Ultima udienza: 20/12/2024 – Prossima udienza: 29/05/2025

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

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



Indice

CAPITOLO 1 – PREMESSE

1 – Premessa

1.1 - Introduzione

Pag. 03

1.2 – Struttura ed introduzione alla perizia

Pag. 03

1.3 – Beni da periziare

Pag.03

CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

1 – Identificazione dei beni

Pag. 04

1.1 – Ubicazione ed accessibilità

Pag. 04

1.2 – Descrizione catastale

Pag. 06

1.3 – Confini

Pag. 07

2 – Estremi del pignoramento

Pag. 08

3 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto

Perizia

Pag. 08

3.1 – Provenienza dei beni

Pag. 08

3.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

Pag. 09

4 – Descrizione dei beni

Pag. 10

4.1 – Descrizione generale

Pag. 10

4.2 – Consistenza dei beni

Pag. 10

4.3 – Classificazione urbanistica

Pag. 12

4.4 – Verifiche su terreni agricoli – Diritti di impianto

viticolo, PAC, etc...

Pag. 14

5 – Uso ed occupazione degli immobili

Pag. 14

6 – Verifica di vincoli e formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Pag. 14

7 – Verifica di vincoli e formalità in cancellazione

Pag. 14



8 – Verifica importo annuo spese fisse di gestione

Pag.15



9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Pag. 15

9.1 – Storia urbanistica del bene

Pag. 15

9.2 – Situazione urbanistica del bene

Pag. 16

9.3 – Analisi e verifica sulla

conformità dei luoghi con le pratiche

edilizie amministrative

Pag. 17



10 – Stima del valore di mercato dei beni

Pag. 17

10.1 – Metodo di stima dei beni

Pag. 17

10.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Pag. 18

10.3 – Determinazione del valore di mercato del bene

Pag. 25



11 – Determinazione del prezzo a base d'asta

Pag. 26



12 – Determinazione dell'appetibilità sul mercato e considerazioni

sulla divisibilità del bene

Pag. 27



12 bis – Regime impositivo di vendita

Pag. 27



13 – Riepilogo delle stime eseguite

Pag. 28



CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – Analisi conclusive

Pag. 29



2 – Elenco allegati

Pag. 29



Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
 riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)



CAPITOLO 1 – PREMESSE

1 – PREMESSA

1.1 – Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Scandicci (FI), Via del Ponte a Greve N. 3/b, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 5792/16 ed all'Albo Nazionale dei CTU con il N. 1001, con riferimento all'Esecuzione Immobiliare pendente presso il Tribunale di Firenze R.G. N. 92/2024, dopo essere stato nominato CTU in data 04/02/2025 dal G.E. Dr.ssa Francesca Romana Bisegna a seguito della rinuncia del precedente professionista incaricato, ho assunto l'incarico di rispondere con relazione scritta al quesito di cui al relativo Verbale di Udienza del 20/12/2024.

In base a tale incarico ho dunque proceduto come esposto nei successivi paragrafi e capitoli.

1.2 – Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice, ho ritenuto di suddividere la mia relazione in tre diversi capitoli. Il primo, cioè quello di cui fa parte il presente paragrafo, consiste in un'analisi preliminare della perizia, con la presentazione dell'incarico e della struttura dell'elaborato, così da fornire tutti gli elementi utili alla lettura.

Nel secondo capitolo si sviluppano invece le risposte ai quesiti per i beni che sono stati inseriti nella procedura R.G. N. 92/2024.

Infine, nell'ultimo capitolo, vengono riportate le conclusioni e citati gli allegati.

1.3 – Beni da periziare

I beni da periziare, descritti ed identificati in dettaglio nei capitoli successivi, sono costituiti da una porzione di magazzino di vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione e due terreni agricoli di superficie modesta, il tutto posto in Loc. Restone nel Comune di Figline ed Incisa Valdarno.

CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

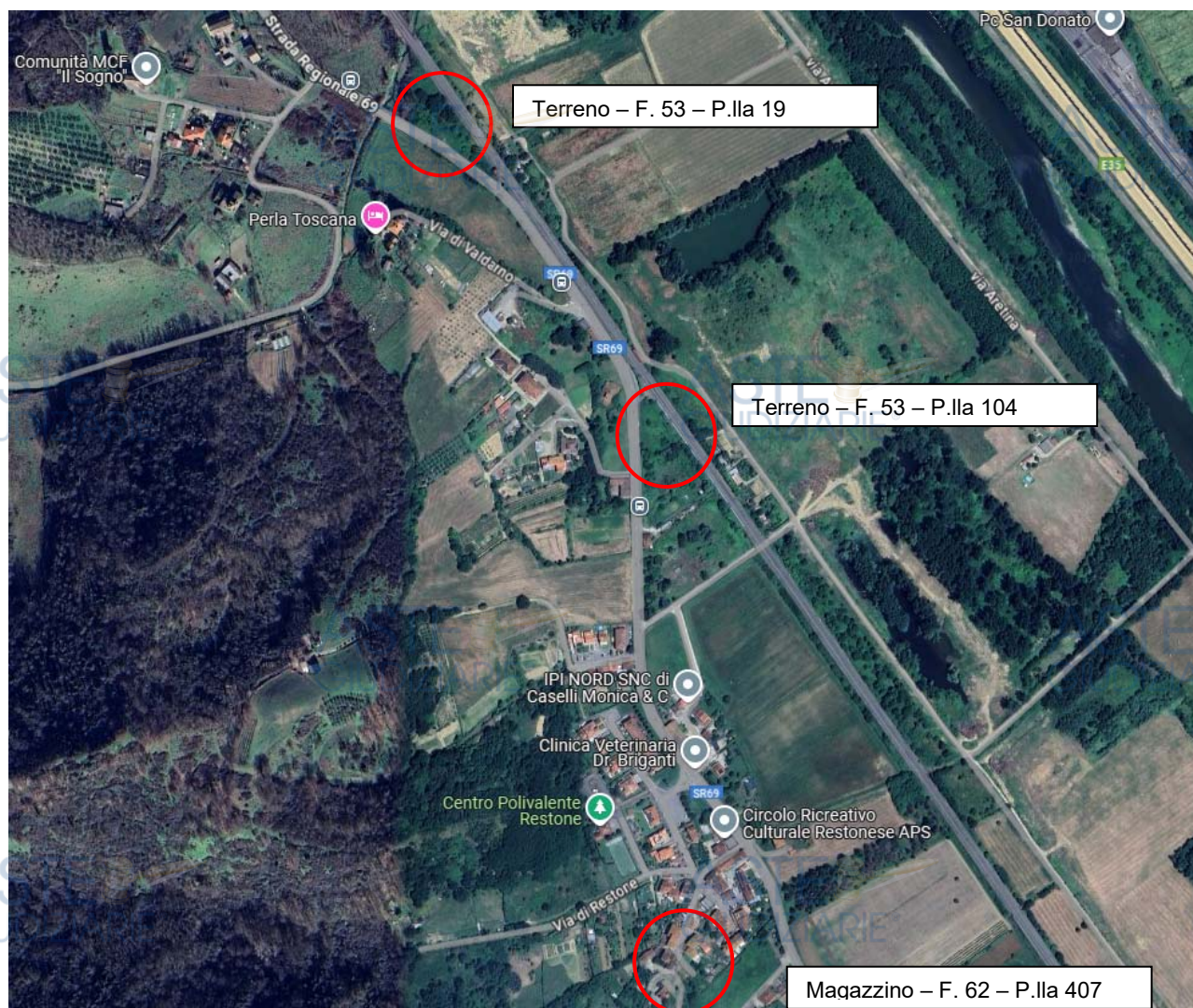
1.1 – Ubicazione ed accessibilità

I beni oggetto di perizia, costituiti da una porzione di magazzino disposta su due piani e due terreni agricoli di piccola entità, si trovano in Loc. Restone nel Comune di Figline ed Incisa Valdarno (territorio dell'ex Comune di Figline Valdarno).

La località Restone è posta nella zona sud del Comune di Figline ed Incisa Valdarno, al confine con il territorio del Comune di San Giovanni Valdarno, distante dal centro di Figline circa 5 km.

Dal punto di vista infrastrutturale, la Loc. Restone si trova vicino ai due caselli dell'Autostrada A1 (Milano-Roma-Napoli) di "Incisa/Reggello" e "Valdarno": il primo distante circa 11km, il secondo 7,5 km.

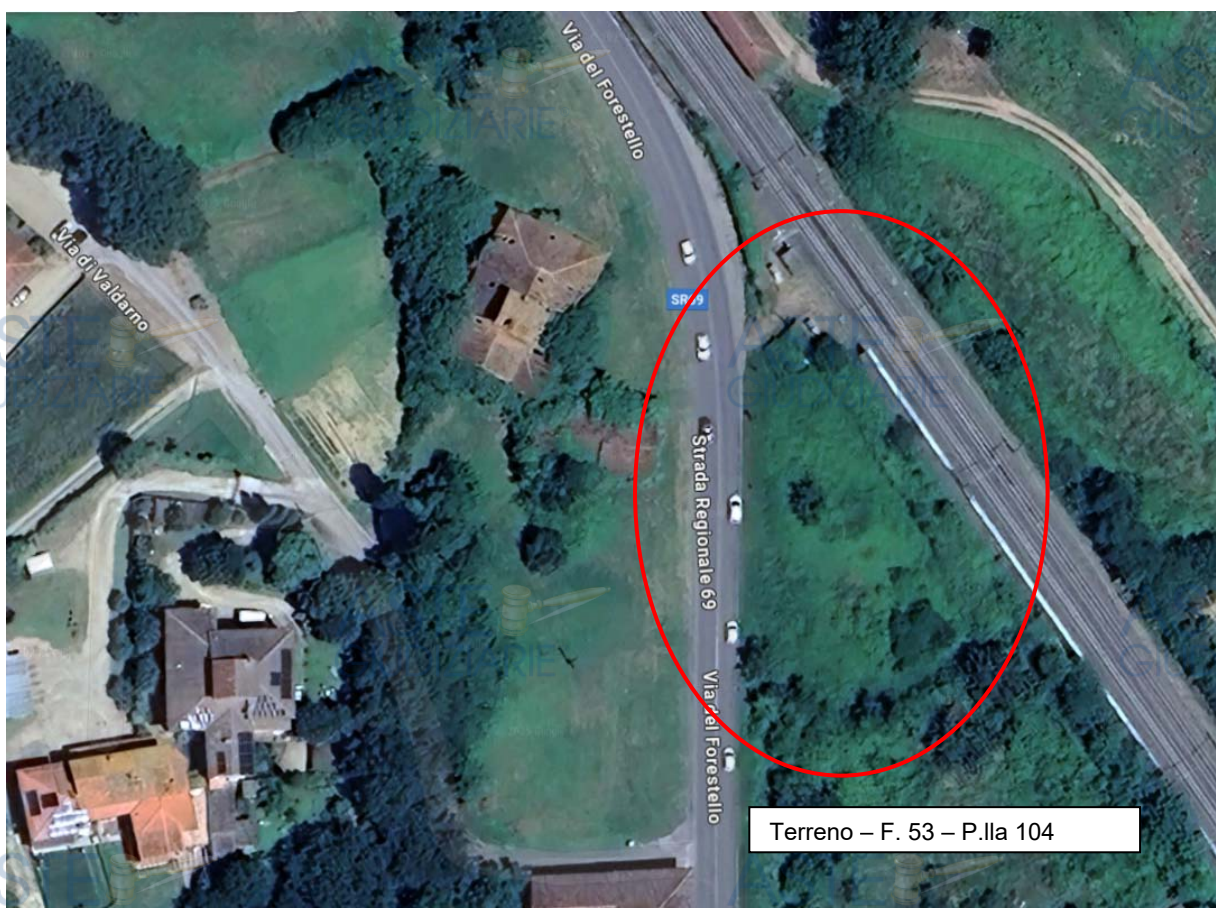
Il fabbricato è posto nell'abitato di Restone, lato sud/ovest, i terreni sono entrambi posti a cavallo tra la linea ferroviaria dell'alta velocità "Firenze-Roma" e la Strada Regionale N. 69 di Val d'Arno.



Panoramica della zona in cui si trovano i beni oggetto di perizia



Magazzino di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione



Terreno - Foglio 53 - Particella N. 104



Terreno – Foglio 53 – Particella N. 19

1.2 – Descrizione catastale

I beni oggetto di perizia sono composti da un'unità immobiliare destinata a magazzino posta all'interno di un edificio in pessimo stato di manutenzione e due piccoli appezzamenti di terreno.

In merito al fabbricato trattasi di un rudere costruito in epoca remota, tanto che consultando l'archivio fotogrammetrico del portale "Geoscopio" di "Regione Toscana" risulta già presente nel volo del 1965.

I beni, attualmente, risultano così identificati:

- **Magazzino – Comune di Figline ed Incisa Valdarno – Sezione FIGLINE VALDARNO – Foglio N. 62 – Particella N. 407, Sub. N. 1 graffata** – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 120 mq – Rendita € 303,68.
- **Terreno – Comune di Figline ed Incisa Valdarno – Sezione Figline Valdarno – Foglio N. 53 – Particella N. 19** – Qualità Seminativo Arborato – Classe 1 – Superficie 340 mq – Reddito Dominicale € 2,77 – Reddito Agrario € 1,32.
- **Terreno – Comune di Figline ed Incisa Valdarno – Sezione Figline Valdarno – Foglio N. 53 – Particella N. 104** – Qualità Seminativo Arborato – Classe 1 – Superficie 1800 mq – Reddito Dominicale € 14,69 – Reddito Agrario € 6,97.

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Firenze risulta depositata in atti la planimetria catastale del magazzino:

- **Magazzino – Comune di Figline ed Incisa Valdarno – Sezione FIGLINE VALDARNO – Foglio**

N. 62 – Particella N. 407, Sub. N. 1 graffata – Planimetria redatta dal Geom. Tommaso Andreoni
in atti dal 05/01/2011 – Prot. N. FI0001450

Durante il sopralluogo svolto sull'immobile in data 03/03/2025 non è stato possibile accedere all'immobile, ne è stata presa visione esclusivamente dall'esterno. Di comune accordo con il funzionario ISVEG che mi ha accompagnato al primo accesso, si è preferito non entrare all'interno dell'edificio per ragioni di sicurezza essendo lo stesso in pessimo stato di conservazione.

Di conseguenza non è possibile determinare con certezza la conformità catastale dello stato dei luoghi con la planimetria in atti. Inoltre, è necessario evidenziare come, dal confronto tra la planimetria catastale in atti e la documentazione urbanistico/edilizia reperita (vedi paragrafo 9) relativa alla richiesta di Parere Preventivo prot. N. 11/2009 – Prot. N. 6223 del 10/07/2009, si possano riscontrare alcune lievi difformità nella disposizione interna dei vani.

Per rendere conforme la documentazione catastale con l'effettivo stato dei luoghi sarà necessario redigere una pratica di variazione DOCFA con la redazione della planimetria corretta da depositarsi all'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze. I costi per la redazione della pratica possono essere stimati in Euro 700,00 di onorari oltre ad Euro 70,00 quali spese vive per la presentazione delle pratiche all'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze.

La documentazione catastale completa è visibile consultando l'allegato N. 1.

1.3 – Confini

Il magazzino confina in parte con l'altra unità immobiliare che va a comporre l'edificio, avente medesima destinazione d'uso, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], ed in parte con il giardino comune alle due unità immobiliari (quella oggetto di pignoramento e quella precedentemente citata).

Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particella N. 19 confina con:

- Terreno limitrofo identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particella N. 18 di proprietà del Sig. [REDACTED]

- Terreno limitrofo identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particella N. 60 di proprietà del Sig. [REDACTED]
- Terreno limitrofo identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particella N. 240 di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particella N. 104 confina con:

- Terreno limitrofo identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particella N. 229 di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.
- Terreno limitrofo identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particelle N. 302 e N. 121 di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]
- Strada Regionale N. 69 di Val d'Arno

2 – ESTREMI DEL PIGNORAMENTO

Dai documenti allegati agli atti di causa e dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) è emerso che i beni sono gravati da pignoramento immobiliare eseguito dall'Avv. Arturo Maria dell'Isola per conto di Sovime S.r.l. per AMCO S.p.a. nei confronti delle quote di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno del magazzino e dei terreni dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Figline ed Incisa Valdarno – Sezione Figline Valdarno al Foglio di Mappa N. 62 – Particella N. 407 – Sub. N. 1 ed al Catasto Terreni del Comune di Figline ed Incisa Valdarno – Sezione Figline Valdarno al Foglio di Mappa N. 53 – Particelle N. 19 e 104.

Detto pignoramento è stato emesso dal Tribunale di Firenze in data 27/02/2024 – Rep. N. 1938 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 21/03/2024 – Reg. Part. N. 8376 – Reg. Gen. N. 11321, come da relativa nota (vedi allegato N. 2/g).

3 – TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI SUI BENI OGGETTO DI PERIZIA

3.1 – Provenienze dei beni

Dai documenti allegati agli atti di causa e dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare è emerso che il magazzino identificato al Foglio di Mappa N. 62 – Particella N. 407 – Sub. N. 1 è stato acquistato dagli attuali proprietari eseguiti nel 1996 con il seguente atto:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Walter Balzano del 02/04/1996 – Rep. N. 51619/19032 –
Trascritto ad Arezzo il 24/04/1996 al Reg. Part. N. 3893 con cui [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] acquistano per ½ ciascuno da [REDACTED] la porzione di capanna (vedi allegato N. 2/c).

Dai documenti allegati agli atti di causa e dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare è emerso che i terreni identificati al Foglio di Mappa N. 53 – Particelle N. 19 e 104 sono stati acquistati dagli attuali proprietari eseguiti nel 1973 con il seguente atto:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Lionello Signorini del 15/12/1973 – Rep. N. 33.313/14.004 –
Trascritto ad Arezzo il 09/01/1974 al Reg. Part. N. 382 con cui [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] acquistano per ½ ciascuno da [REDACTED] varie proprietà immobiliari fra cui la porzione di rudere oggetto di esecuzione (vedi allegato N. 2/d).

3.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

Sui beni oggetto di perizia, sia la porzione di fabbricato che i terreni, risultano i seguenti gravami:

- Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo il 22/09/2014 – Rep. N. 1466 – Promosso da Avv. Tommaso Baricchi per conto di Banca Carige S.p.a. – Trascritto a Firenze il 24/04/2015 al Reg. Part. N. 2080 (vedi allegato N. 2/e). Ipoteca legale gravante per € 60.000,00 di cui € 30.000,00 in quota capitale, € 11.260,27,00 di interessi ed € 18.739,73 di spese a favore di BANCA CARIGE – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA S.P.A. sulla quota di proprietà di ½ ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED]
- Atto Giudiziario – Pignoramento immobiliare – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze il 16/02/2016 – Rep. N. 2376 – Promosso da da Avv. Tommaso Baricchi per conto di Banca Carige S.p.a. – Trascritto a Firenze il 14/03/2016 al Reg. Part. N. 6047 (vedi allegato N. 2/f). Pignoramento immobiliare a favore di BANCA CARIGE – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA S.P.A. sulla quota di proprietà di ½ ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED]
- Atto Giudiziario – Pignoramento immobiliare – Atto Giudiziario emesso dalla Corte d'Appello di Firenze il 27/02/2024 – Rep. N. 1938 – Promosso da da SOVIME S.r.l. per AMCO S.p.a. –

Trascritto a Firenze il 21/03/2024 al Reg. Part. N. 8376 (vedi allegato N. 2/g). Pignoramento immobiliare a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sulla quota di proprietà di ½ ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

4.1 – Descrizione sommaria

I beni oggetto di perizia sono costituiti da una porzione di fabbricato adibita a magazzino in pessimo stato di manutenzione e due piccoli appezzamenti di terreno incolti.

Relativamente al fabbricato trattasi di una porzione posta all'interno di un rudere in pessimo stato di manutenzione, edificio costruito in epoca remota ai margini della frazione di Restone nel Comune di Figline ed Incisa Valdarno. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed originariamente era destinata all'utilizzo agricolo quale fienile e ricovero attrezzi.

Per quanto concerne i terreni, trattasi di due piccoli appezzamenti di terreno, incolti ed in stato di abbandono posti tra la S.R. N. 69 di Val d'Arno e la Ferrovia – Linea alta velocità Firenze-Roma. Il terreno identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particella N. 104 è facilmente visibile dalla Strada Regionale ed oggi si trova adibito a prato ancorchè incolto. L'altro terreno, identificato al Foglio di Mappa N. 53 – Particella N. 19 è situato di fianco alla linea ferroviaria, in completo stato di abbandono.

4.2 – Consistenza dei beni

Per quanto concerne la porzione di fabbricato, durante il sopralluogo svolto in data 03/03/2025 non è stato possibile accedere allo stesso, ne è stata presa visione esclusivamente dall'esterno. Di comune accordo con il funzionario ISVEG che mi ha accompagnato al primo accesso, si è preferito non entrare all'interno dell'edificio per ragioni di sicurezza essendo lo stesso in pessimo stato di conservazione.

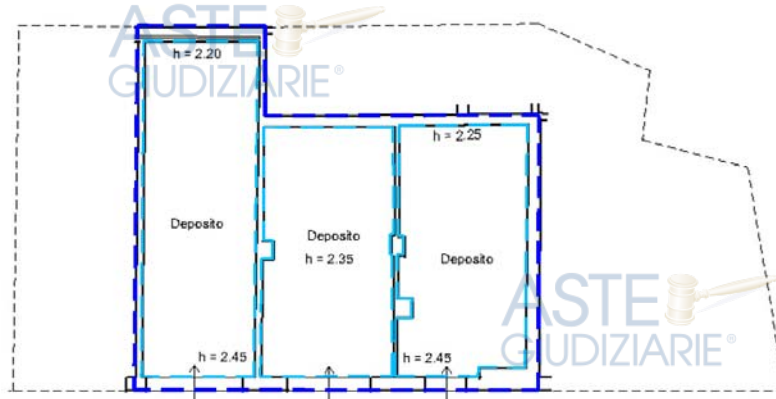
Per determinare la consistenza del bene necessaria per la stima ho preso come riferimento la planimetria catastale non potendo eseguire un rilievo diretto in loco.

Il computo della consistenza della superficie commerciale del bene è stato eseguito secondo le indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733 con la determinazione della superficie commerciale secondo i coefficienti di ragguaglio dalla stessa prevista. Di seguito si riporta la tabella con il conteggio eseguito.

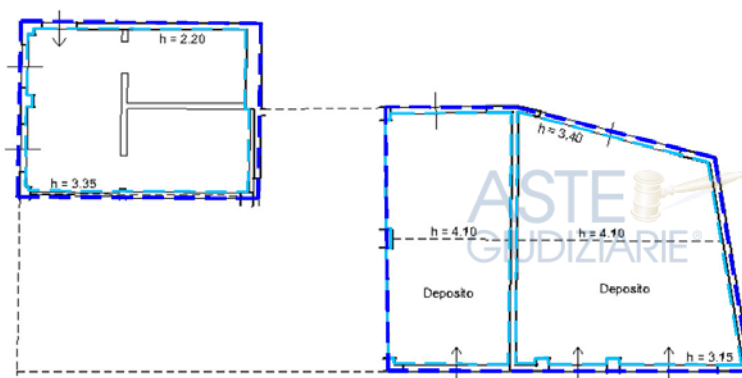
CONSISTENZA MAGAZZINO FOGLIO N. 62 - P.LLA N. 407 - SUB. N. 1					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Terreno</i>					
	<i>Piano T</i>				
1	Deposito	16.55			
2	Deposito	16.97			
3	Deposito	19.98			
	Superficie Piano Terra		64.25	100%	64.25
<i>Piano 1°</i>					
4	Deposito	27.09			
5	Deposito	17.84	49.30	100%	49.30
6	Deposito	20.67	24.40	100%	24.40
	TOTALE				137.95

TOTALE SUP. COMMERCIALE	137.95
--------------------------------	---------------

Piano Terreno



Piano Primo



Come ampiamente scritto nei paragrafi precedenti, trattasi di due terreni incolti ed in stato di abbandono, avente superficie complessiva di 2.140 mq. Di seguito la tabella riepilogativa:

Catasto Terreni							
N.	Dati identificativi		Dati classamento				
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Domin.	Reddito Agr.
1	53	19	SEMIN ARBOR	1	340	€ 2.77	€ 1.32
2	53	104	SEMIN ARBOR	1	1800	€ 14.69	€ 6.97
					2140		

Il conteggio analitico della superficie commerciale è visionabile consultando l'allegato N. 6.

4.3 – Classificazione urbanistica

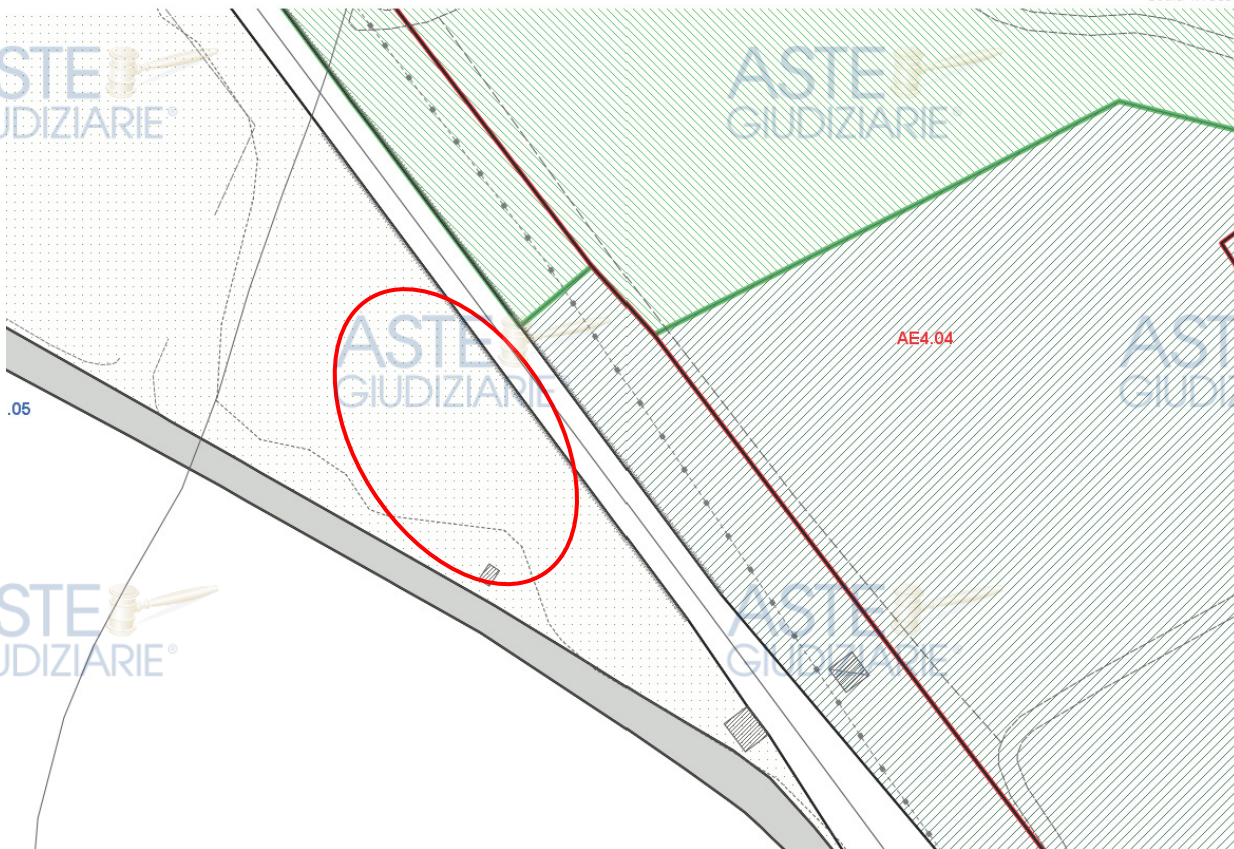
Sia per i terreni che per il lotto in cui ricade il magazzino è stato richiesto al Comune di Figline ed Incisa Valdarno il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'amministrazione col N. 042 in data 07/05/2025 (vedi allegato N. 5). Al Comune di Figline ed Incisa Valdarno vige il Piano Operativo approvato con DCC N. 36 del 22/07/2022, come indicato all'interno del Certificato stesso.

Il lotto di cui fa parte il magazzino ricade in zona B, ambito di paesaggio di fondovalle (U1) – disciplina di intervento di tipo 3 (t3). Le categorie di intervento prevedono opere fino alla demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio compreso il cambio di destinazione in residenziale.



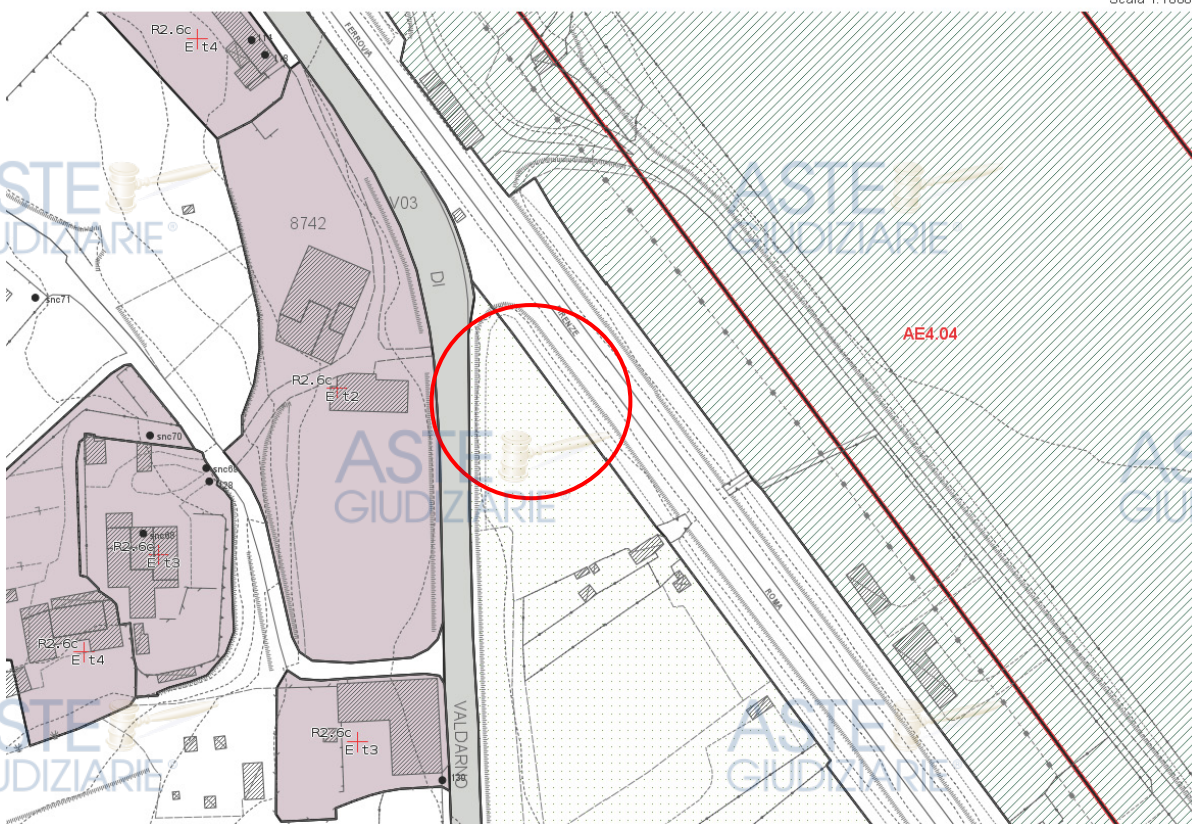
I terreni invece ricadono entrambi in zona E – territorio rurale.

Scala 1:1000



Terreno – Foglio N. 53 – Particella N. 19

Scala 1:1000



Terreno – Foglio N. 53 – Particella N. 104

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

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

Studio Tecnico in Siena – Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)

4.4 – Verifiche su terreni agricoli – diritti di impianto vinicolo – PAC – Etc...

Trattandosi di terreni agricoli ho provveduto ad effettuare le opportune indagini presso ARTEA (Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura) da cui non è emersa la presenza né di diritti di impianto in ambito vitivinicolo né eventuale PAC (contributi europei).

5 – USO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Sia il magazzino che i terreni sono liberi.

6 – VERIFICA DI VINCOLI E FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile è composto da due unità immobiliari, entrambe destinate a magazzino/deposito, non vi è condominio costituito. Dalle poche informazioni a disposizione, non essendo reperibili gli esecutati che non hanno partecipato al sopralluogo, ad oggi non risultano spese arretrate o oneri imputabili ad un futuro acquirente del bene.

7 – VERIFICA DI VINCOLI E FORMALITA' IN CANCELLAZIONE

Come riportato nel paragrafo 3, sui beni gravano tre formalità:

- Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo il 22/09/2014 – Rep. N. 1466 – Promosso da Avv. Tommaso Baricchi per conto di Banca Carige S.p.a. – Trascritto a Firenze il 24/04/2015 al Reg. Part. N. 2080. Ipoteca legale gravante per € 60.000,00 di cui € 30.000,00 in quota capitale, € 11.260,27,00 di interessi ed € 18.739,73 di spese a favore di BANCA CARIGE – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA S.P.A. sulla quota di proprietà di ½ ciascuno dei Sig.ri [REDACTED].
- Atto Giudiziario – Pignoramento immobiliare – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze il 16/02/2016 – Rep. N. 2376 – Promosso da da Avv. Tommaso Baricchi per conto di Banca Carige S.p.a. – Trascritto a Firenze il 14/03/2016 al Reg. Part. N. 6047. Pignoramento immobiliare a favore di BANCA CARIGE – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA S.P.A. sulla quota di proprietà di ½ ciascuno dei Sig.ri [REDACTED].
- Atto Giudiziario – Pignoramento immobiliare – Atto Giudiziario emesso dalla Corte d'Appello di Firenze il 27/02/2024 – Rep. N. 1938 – Promosso da da SOVIME S.r.l. per AMCO S.p.a. – Trascritto a Firenze il 21/03/2024 al Reg. Part. N. 8376. Pignoramento immobiliare a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sulla quota di proprietà di ½ ciascuno dei Sig.ri [REDACTED].

Le spese per la cancellazione delle ipoteche ammontano ad € 35,00 ciascuna (Tassa Ipotecaria).

L'importo per la cancellazione del pignoramento corrisponde allo 0.50% della somma residua indicata nell'atto di pignoramento.

8 – VERIFICA IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE

Come anticipato al precedente paragrafo 6 non risulta costituito il condominio nel fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia. Non vi sono pertanto bilanci o una contabilità specifica inerente la manutenzione delle parti condominiali. In ogni caso, per le caratteristiche dell'edificio e per il suo stato di conservazione è ipotizzabile che siano oggetto di manutenzione ordinaria periodica la sistemazione dell'area di pertinenza e la verifica della sicurezza delle strutture; probabilmente, in quest'ultimo caso, sarebbe utile eseguire dei "puntellamenti" alle strutture dell'edificio onde evitare crolli o cedimenti di copertura o solaio interni. La spesa annua per la manutenzione può essere quantificata in Euro 5.000,00. Relativamente ai due terreni è ipotizzabile quali opere di manutenzione uno sfalcio annuale per la pulizia degli stessi che può essere quantificato in Euro 1.000 ciascuno per complessivi Euro 2.000,00.

9 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

9.1 – Storia urbanistica del bene

Come anticipato nei paragrafi precedenti trattasi di un edificio di formazione storica, costruito antecedentemente al 01/09/1967. Dalle indagini svolte presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Figline ed Incisa Valdarno non risultano pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di causa se non una richiesta di Parere Preventivo N. 11/2009 del 10/07/2009 per "proposta di recupero ai fini abitativi di ex capanna agricola" con esito favorevole ma che non è mai sfociata in un successivo titolo edilizio.

Dalle foto aeree consultabili nel portale Geoscopio di Regione Toscana è possibile vedere la sagoma dell'edificio già dal 1965.

Anche se non costituisce titolo abilitativo, si allega il parere preventivo in quanto, insieme alla planimetria catastale, sono gli unici documenti "pubblici" in cui sono riportate misure e foto dell'edificio.



Regione Toscana

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**La Toscana attraverso le foto aeree**

Ortofoto 1965

Scala 1 :1,000

702,152.5

4,828,981



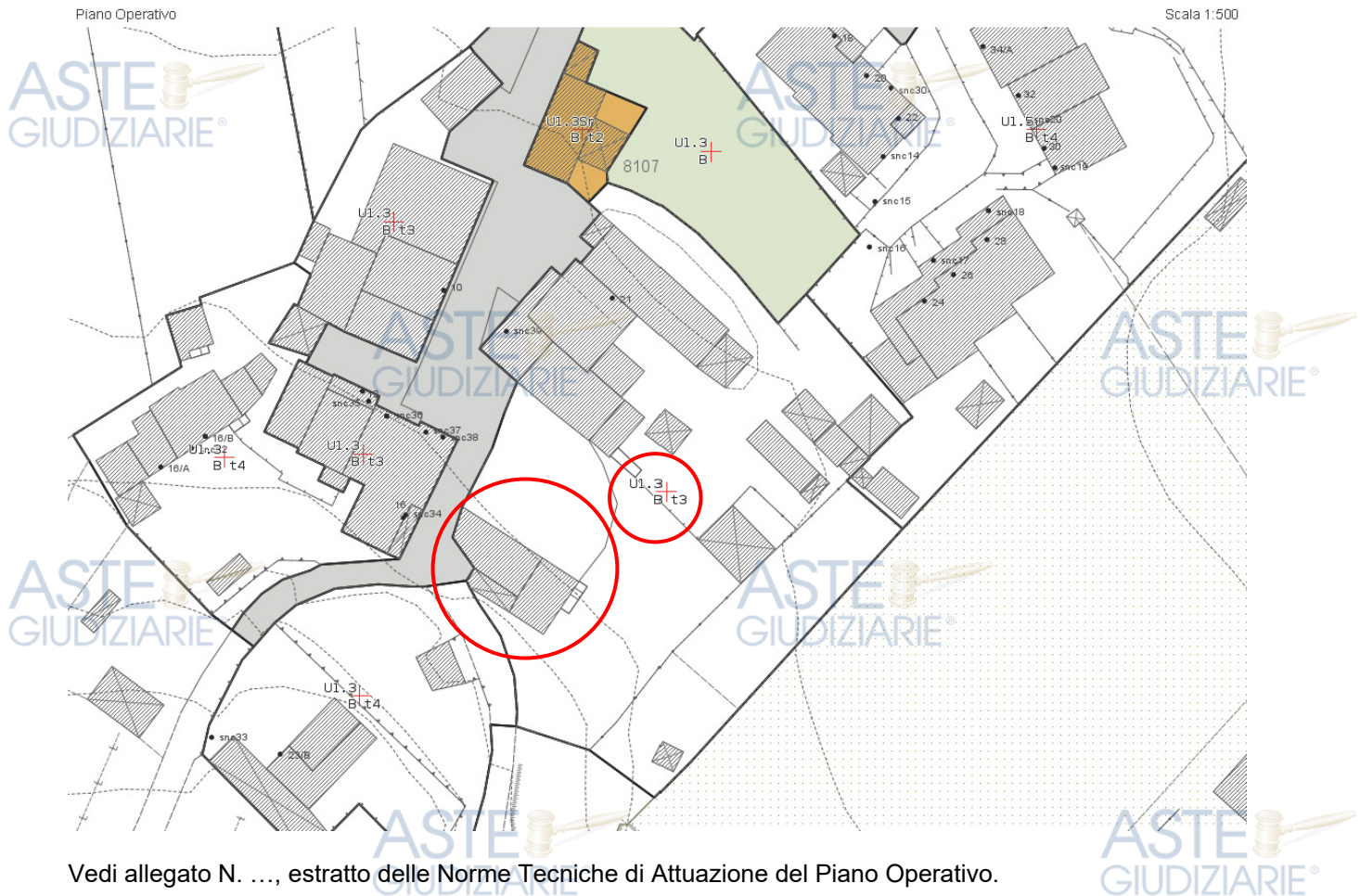
4,828,794

701,970.8

EPSG:25832

9.2 – Situazione urbanistica del bene

Come indicato al precedente paragrafo 4.3, il lotto di cui fa parte il magazzino ricade in zona B, ambito di paesaggio di fondovalle (U1) – disciplina di intervento di tipo 3 (t3). Le categorie di intervento prevedono opere fino alla demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio compreso il cambio di destinazione in residenziale.



Vedi allegato N. ..., estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

9.3 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Non avendo rintracciato alcuna pratica edilizia se non il "Parere Preventivo" del 2009, essendo un fabbricato realizzato in data anteriore al 01/09/1967, tenuto poi conto che non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per il suo pessimo stato di manutenzione, ritengo che l'unità immobiliare oggetto di perizia non presenti difformità urbanistico/edilizie.

10 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

10.1 – Metodo di stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall'IVS (International Valuation Standard Council of London), in quanto il MCA ha il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento, nonché indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (comparabili) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (Subject). Il MCA è un metodo comparativo pluri-parametrico fondato sull'assunto che il prezzo dell'immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La singola caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

10.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Magazzino – Foglio N. 62 – Particella N. 407 – Sub. N. 1

E' doveroso premettere che sull'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima lo strumento urbanistico comunale prevede la possibilità di recupero con cambio di destinazione in edificio residenziale. Nella valutazione però, di questa peculiarità, non se ne è tenuto conto. Le motivazioni di questa scelta sono molteplici, innanzi tutto il possibile intervento di recupero e cambio di destinazione deve necessariamente coinvolgere tutto il fabbricato, di conseguenza anche l'altra proprietà non oggetto di esecuzione.

In secondo luogo, i costi per la realizzazione dei due appartamenti al massimo ricavabili (dato presunto analizzando lo strumento urbanistico vigente) sono più alti del valore finale deducibile dall'operazione immobiliare. Analizzando il mercato immobiliare di Figline ed Incisa Valdarno, per ville e villini si ha, oggi al 2025, una valutazione massima di 2.300 €/mq; ipotizzando quindi di ricavare due appartamenti di 100 mq ciascuno per complessivi 200 mq si avrebbe un valore finale dell'immobile di circa € 460.000,00. I costi per tutta l'operazione che prevedono l'acquisto dell'intera proprietà, gli oneri per la deruralizzazione dell'edificio (essendo un ex annesso agricolo), gli oneri di urbanizzazione e le spese tecniche di progettazione, opere edili ed impiantistiche, sarebbero nettamente superiori al valore finale ricavabile.

Per poter applicare il metodo del Market Comparison Approach (cd MCA), è necessario individuare dei "comparabili", vale a dire immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima di cui, una volta eseguite le opportune parametrizzazioni, è possibile ricostruire il valore di mercato unitario e successivamente quello complessivo.

In prima analisi sono andato a verificare l'andamento del mercato immobiliare della zona tramite l'esame dei parametri OMI forniti dall'Agenzia Delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare. Consultando detta banca dati si evince come il mercato immobiliare degli ultimi due anni sia sostanzialmente stabile con lievi oscillazioni (vedi tabella di seguito).

Zona OMI	Semestre OMI	Quotazione OMI €/mq	
		Min.	Max.
R1	2° sem 2024 (rudere - si applica il 50% della media delle abitazioni)	1,375.00 €	1,375.00 €
R1	3° sem 2024 (rudere - si applica il 50% della media delle abitazioni)	1,375.00 €	1,375.00 €
R1	4° sem 2024 (rudere - si applica il 50% della media delle abitazioni)	1,375.00 €	1,375.00 €

Con l'indagine di mercato svolta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare non ho rinvenuto atti di compravendita relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia nella zona e nel breve periodo (ultimi tre anni).

Ho altresì individuato due annunci immobiliari che necessariamente verranno presi come riferimento per la stima dell'unità immobiliare:

- Comparabile 1 – Rustico in Località Lucolena
- Comparabile 2 – Casale/Cascina in Località Gaville (edificio diruto)

Gli annunci sono consultabili visionando l'allegato N. 7.

Analizzando le caratteristiche dei comparabili e dei beni oggetto di stima questi possono ritenersi simili in quanto all'interno dello stesso Comune.

In prima analisi sarà necessario dunque determinare, per ciascun immobile di riferimento, le caratteristiche e la superficie commerciale, di seguito la tabella riepilogativa:

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 1					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
1	Rustico		50.00	100%	50.00
2	Resede di pertinenza		400.00	10%	40.00
	TOTALE				90.00

TOTALE SUP. COMMERCIALE	90.00
--------------------------------	--------------

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 2					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
Piano 2°					
1	Rustico		1000.00	100%	1000.00
2	Terreno agricolo		70000.00	1%	700.00

TOTALE SUP. COMMERCIALE	1700.00
--------------------------------	----------------

Successivamente all'individuazione delle superfici commerciali ragguagliate dei beni presi a parametro di riferimento si procede con l'analisi delle singole caratteristiche.

Parametri	Comparabili		Soggetto
	C1	C2	
Superficie commerciale	90.00	1700.00	137.95
Condizioni	Sufficienti	Pessime	Pessime
Pertinenze esclusive	Sì	Sì	No
Prezzo di vendita	€ 50,000.00	€ 220,000.00	

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca di stima, occorre riallineare cronologicamente i prezzi ed omogeneizzarne le caratteristiche con quelli da periziare. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche dell'epoca del dato e della localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dettati dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, si effettua il riallineamento attraverso la tabella di seguito riportata.

TABELLA DATI		COMPARABILI		IMMOBILI DI STIMA
		C1	C2	S1
Zona OMI		R1	B3	R1
Semestre OMI		2° Sem. 2024	2° Sem. 2024	(Epoca di stima) 1° Sem. 2025
Epoca del dato	Valore medio OMI epoca di stima (50% della media delle abitazioni)	1,375.00 €	1,375.00 €	
	Valore medio OMI epoca comparabile (50% delle media delle abitazioni)	1,375.00 €	1,375.00 €	
	Coefficiente di epoca Kei = Vomi Stima/Vomi compar.	1.00	1.00	Vomi med. 1,375.00 €
Localizzazione generale	Valore medio OMI zona Subject ed epoca di stima	1,375.00 €	1,375.00 €	
	Valore medio OMI comparabile ed epoca si di stima	1,375.00 €	1,375.00 €	
	Coefficiente di zona Kli=VomizonaS/Vomizonacomp.	1	1	
Prezzo rilevato all'epoca di stima/vendita Pci		50,000.00 €	220,000.00 €	
Consistenza ragguagliata S (mq)		90.00	1700.00	
Prezzo unitario Pu=Pci/S (mq)		555.56 €	129.41 €	
Prezzo unitario omogeneizzato PUO = 0.30 * [(Vomi ded.*Kei)+(Pci*Kli)]		1,541.67 €	1,413.82 €	

A seguito delle operazioni di omogenizzazione delle caratteristiche dei due "comparabili" sottoposti a test rispetto ai due soggetti di stima, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti sopra.

L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal sottoscritto. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio (valore di mercato atteso), in funzione delle caratteristiche degli immobili comparati. Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valore matriciali sono tutti settati ad 1.00).
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice restituisce il valore di stima. Il calcolo matriciale è stato eseguito a mezzo software Microsoft Office Excel.

Caratteristiche Estrinseche ambientali		Comparabili		Subjects
Zona residenziale OMI		C1	C2	
Centrale B	1.3			
Semicentrale C	1.2			
Periferica	1			
Suburbana	0.85	0.85	0.85	0.85
Totale prodotti		0.85	0.85	0.85

Caratteristiche intrinseche - data stipula atto		Comparabili		Subjects
		C1	C2	
Vetustà (epoca costruzione edificio)				
Nuovo	1			
Realizzato da 5 anni	0.95			
Realizzato da 10 anni	0.9			
Realizzato da 15 anni	0.85			
Realizzato da 25 anni	0.8			
Realizzato da 45 anni e oltre	0.7	0.7	0.7	0.7
Totale prodotti		0.70	0.70	0.70

Caratteristiche intrinseche - unità		Comparabili		Subjects
		C1	C2	
Condizioni				
Nuovo ristrutturato	1.5			
Abitabile (condizioni normali)	1			
Da ristrutturare	0.6	0.65	0.6	0.6
Totale prodotti		0.65	0.60	0.60

Caratteristiche intrinseche legali		Comparabili		Subjects
		C1	C2	
<i>Stato occupazionale</i>				

Libero	1.3	1.3	1.3	1.3
Occupato (locazione)	1.2			
Taglio sup. commerciale				
Inferiore a 45 mq	0.8			
Compreso fra 70mq e 100 mq	1	1		
Maggiore di 100 mq	1.2		1.2	1.2
Totale prodotti		1.3	1.56	1.56

TOTALE PRODOTTI C.I.		0.59	0.66	0.66
-----------------------------	--	-------------	-------------	-------------

Le caratteristiche da analizzare sono quelle estrinseche ambientali (C.E.A.) e quelle intrinseche posizionali (C.I.).

Immobile	C.E.A.	C.I.
Comparabile C1	0.85	0.59
Comparabile C2	0.85	0.66
Subject S1	0.85	0.66

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1.00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti.
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparabile meno il punteggio del subject).
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Immobile	Matrice di valutazione S1		
	Prezzo	CEA	CIP
Comparabile C1	1	0	-0.06
Comparabile C2	1	0	0.00

Si calcola quindi il determinante della Matrice di Valutazione (MV), operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV, determinata in precedenza, sempre mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Subject - S1					
Matrice di valutazione MV				Vettore prezzi corretti noti	
C1	1	0	-0.06	€ 1,541.67	
C2	1	0	0.00	€ 1,413.82	
Det MV		-0.01274			
Inv. MV				Inv. MV x PC (Valutazione €/mq)	
0	1	0		€ 1,413.82	
23.54788	-28.5479	5		€ 491.32	
-15.6986	15.69859	0		-€ 2,006.96	

Viene quindi moltiplicato l'inverso della Matrice di Valutazione MV per il Vettore dei Prezzi Corretti (operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel), con cui si determina l'incognita V equivalente al prezzo unitario di mercato del bene oggetto di stima e pari a 491,32 €/mq, arrotondato a **490,00 €/mq**.

Schemi ed elaborati grafici riepilogativi sono consultabili visionando l'allegato N. 6.

Terreni agricoli – Foglio N. 53 – Particelle N. 19 e 104

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare non ho individuato atti di compravendita svolti nell'ultimo triennio di beni simili. Ho altresì individuato tre annunci immobiliari relativi a terreni agricoli aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

- Comparabile 1 – Annuncio di vendita di terreno agricolo di 6.500 mq (vedi allegato N. 7/c)
- Comparabile 2 – Annuncio di vendita di terreno agricolo di 12.700 mq (vedi allegato N. 7/d)
- Comparabile 3 – Annuncio di vendita di terreno agricolo di 13.000 mq (vedi allegato N. 7/e)

Una volta individuati gli atti "comparabili" è necessario procedere con l'esame degli stessi andando ad individuare le caratteristiche salienti nonché determinarne i singoli prezzi unitari di mercato. Detto lavoro si riporta in forma schematica nella tabella sottostante.

Comparabile 1				
Titolo	Superficie del terreno (mq)	Valore dell'annuncio	Valore unitario (€/mq)	ricavato
Annuncio immobiliare	6500	€ 16,500.00		€ 2.54

Comparabile 2				
Titolo	Superficie del terreno (mq)	Valore dell'annuncio	Valore unitario (€/mq)	ricavato
Annuncio immobiliare	12700	€ 30,000.00		€ 2.36

Comparabile 3				
Titolo	Superficie del terreno (mq)	Valore dell'annuncio	Valore unitario (€/mq)	
Annuncio immobiliare	13000	€ 30,000.00		€ 2.31

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparabili rispetto all'oggetto di stima, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti.

L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal sottoscritto. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio (valore di mercato atteso), in funzione delle caratteristiche degli immobili comparati. Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valore matriciali sono tutti settati ad 1.00).
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice restituisce il valore di stima. Il calcolo matriciale è stato eseguito a mezzo software Microsoft Office Excel.

Caratteristiche Estrinseche ambientali		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S
Destinazione - "seminativo"	1.2	1.2		1	
Destinazione - "seminativo arborato"	1		1		
Destinazione - "incolto"	0.8				0.8
Totale prodotti C.E.A.		1.2	1	1	0.8

Caratteristiche intrinseche - data annuncio		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S
2025	1	1	1	1	1
Totale prodotti C.E.A.		1	1	1	1

Caratteristiche intrinseche legali		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S
<i>Stato occupazionale</i>					
Libero	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Occupato (locaz./ comodato d'uso)	1.2				
<i>Estensione Superficie CV</i>					
Inferiore a 2500 mq	1.2				1.2
Tra 2.500 mq e 5.000 mq	1.1				
Tra 5.000 mq e 10.000 mq	1	1			
Tra 10.000 mq e 25.000 mq	0.9		0.9	0.9	
Oltre 25.000 mq	0.8				
Totale prodotti C.E.A.		1.3	1.17	1.17	1.56

Le caratteristiche da analizzare sono quelle estrinseche ambientali (C.E.A.) e quelle intrinseche posizionali (C.I.).

Immobile	CEA	CIP
Comparabile C1	1.2	1.3
Comparabile C2	1	1.17

Comparabile C3	1	1.17
Subject S	0.8	1.56

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1.00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti.
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparabile meno il punteggio del subject).
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Immobile	Matrice di valutazione		
	Prezzo	CEA	CIP
Comparabile C1	1	0	-0.26
Comparabile C2	1	0	-0.39
Comparabile C3	1	0	-0.39

Si calcola quindi il determinante della Matrice di Valutazione (MV), operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV, determinata in precedenza, sempre mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Matrice di valutazione MV			
C1	1	0	-0.26
C2	1	0	-0.39
C3	1	0.05	-0.39

Vettore prezzi corretti noti	
	€ 2.54
	€ 2.36
	€ 2.31

Det MV	0.0065
---------------	---------------

Inv. MV		
3	-2	0
0	-20	20
7.692308	-7.69231	0

Inv. MV x PC (Valutazione €/mq)	
	€ 2.89
	-€ 1.09
	€ 1.36

Viene quindi moltiplicato l'inverso della Matrice di Valutazione MV per il Vettore dei Prezzi Corretti (operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel), con cui si determina l'incognita V1 equivalente al prezzo unitario di mercato del bene oggetto di stima e pari a **2.89 €/mq**.

10.3 – Determinazione del valore di mercato del bene

Magazzino – Foglio N. 62 – Particella N. 407 – Sub. N. 1

Prendendo a riferimento la superficie commerciale precedentemente calcolata e le considerazioni sui valori unitari di cui sopra, si avrà la valutazione complessiva di mercato del magazzino oggetto di stima.

CALCOLO VALORE DI MERCATO MAGAZZINO - FOGLIO N. 62 - P.LLA N. 407 - SUB. N. 1				
Tipologia	Sup. comm. Raggiagliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo unitario (€/mq) (arrotondamento)	Prezzo totale €
Magazzino	137.95	491.32 €	490.00 €	67,595.50 €
VALORE DI MERCATO				67,595.50 €
VALORE DI MERCATO (arrotondamento)				67,500.00 €

Stima del valore di mercato del magazzino/deposito identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Figline ed Incisa Valdarno al Foglio di Mappa N. 62 – Particella N. 407 – Sub. N. 1: **€ 67.500,00 (Euro**

Sessantasettemilacinquecento/zero centesimi).

Terreni agricoli – Foglio N. 53 – Particelle N. 19 e 104

Per la determinazione del prezzo di mercato sarà sufficiente moltiplicare il prezzo unitario precedentemente calcolato con la superficie complessiva raggiagliata dell'immobile.

Determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d'asta			
Tipologia	Superficie	Valutaz. unitaria €/mq	Importo
VALORE TOTALE - Terreno agricolo	2140	€ 2.89	€ 6,186.69
VALORE TOTALE – Terreno agricolo (arrotondamento)			€ 6,000,00

Valore di mercato dei terreni agricoli € 6.189,69 arrotondato ad € 6.000,00 (euro SEIMILA/ZERO centesimi)

Valore di mercato complessivo del magazzino e dei terreni: € 67.500,00 + € 6.000,00 = € 73.500,00 (euro SETTANTATREMILACINQUECENTO/00 cent.)

11 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore ricavato sopra va poi ulteriormente decurtato considerato che la vendita dei beni non avviene in “libero mercato” ma tramite una procedura forzata derivante dall'esecuzione immobiliare che prevede meccanismi di “asta pubblica” tali da rendere più complicato l'appetibilità del bene e tenuto conto dell'inflazione di immobili con caratteristiche simili soggetti, purtroppo, a dette procedure, ritengo necessario operare un'ulteriore decurtazione del valore del 15% per il magazzino e del 10% per i terreni.

CALCOLO PREZZO A BASE D'ASTA APPARTAMENTO MAGAZZINO - FOGLIO N. 62 - P.LLA N. 407 - SUB. N. 1	
VALORE DI MERCATO	67,500.00 €
Riduzione - Incidenza percentuale sul valore di mercato per vendita coatta -15%	-10,125.00 €
PREZZO A BASE D'ASTA	57,375.00 €
PREZZO A BASE D'ASTA (arrotondamento)	57,000.00 €

Stima del prezzo a base d'asta del magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Figline ed

Incisa Valdarno al Foglio di Mappa N. 62 – Particella N. 407 – Sub. N. 1: **€ 57.000,00 (Euro Cinquantasettemila/zero centesimi).**

Per la determinazione del prezzo a base d'asta ho ritenuto congruo applicare un deprezzamento del 10% tenuto conto del meccanismo dell'asta (pagamento in contanti, necessità di deposito anticipato per la partecipazione, ecc...).

Di seguito allego tabella riepilogativa per una migliore lettura della stima del valore:

Determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d'asta			
Tipologia	Superficie	Valutaz. unitaria €/mq	Importo
TOTALE - Terreno agricolo	2140	€ 2.89	€ 6,186.69
Riduzione per asta giudiziaria -10% Voce N. 11 incarico Tribunale			-€ 618.67
Prezzo a base d'asta			€ 5,568.02
Prezzo a base d'asta (arrotondamento)			€ 5,500.00

Prezzo complessivo a base d'asta di terreno agricolo € 5.568,02 arrotondato ad € 5.500,00 (euro

CINQUEMILACINQUECENTO/ZERO centesimi)

Prezzo complessivo a base d'asta di magazzino e terreni agricoli € 57.000,00 + € 5.500,00 = €

62.500,00 (Euro SESSANTACINQUEMILACINQUECENTO/00 cent.)

12 – DETERMINAZIONE DELL'APPETIBILITA' SUL MERCATO E CONSIDERAZIONI SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

I terreni risultano incolti ed in stato di abbandono, il fabbricato è in pessimo stato di manutenzione oltre ad essere soltanto una parte di un più ampio edificio. Dette caratteristiche rendono i beni scarsamente appetibili sul mercato immobiliare.

12 BIS – REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali, nonché spese per modello unico e volturazioni.

Per effetto dell'art. 10 del D.Lgs 23/2011 ed dell'art. 26 del D.L. 104/2013 le imposte dovrebbe essere calcolate con le seguenti modalità:

Acquisto dei beni da parte di un privato

Determinazione del prezzo valore: rendita catastale x 126 (coefficiente di rivalutazione)

Imposta di registro: 9% sul prezzo valore con limite minimo a € 1.000,00

Imposta Ipotecaria fissa: € 50,00

Imposta Catastale fissa: € 50,00

Acquisto dei beni da parte di un privato – Agevolazione 1° casa

Determinazione del prezzo valore: rendita catastale x 126 (coefficiente di rivalutazione)

Imposta di registro: 2% sul prezzo valore con limite minimo a € 1.000,00

Imposta Ipotecaria fissa: € 50,00

Imposta Catastale fissa: € 50,00

Acquisto del bene da parte di una società

Determinazione del prezzo valore: rendita catastale dell'appartamento x 126 (coefficiente di rivalutazione)

Imposta di registro: 9% sul prezzo valore con limite minimo a € 1.000,00

Imposta Ipotecaria fissa: € 50,00

Imposta Catastale fissa: € 50,00

In ogni caso, vista la particolare difficoltà e complessità della materia e le continue modifiche apportate alle normative, è consigliabile verificare con maggiore precisione il regime fiscale al momento stesso della vendita.

13 – RIEPILOGO DELLE STIME ESEGUITE

Al fine di rendere più chiaro quanto esposto fino ad ora, ritengo doveroso riepilogare la stima eseguita in maniera schematica.

Figline ed Incisa Valdarno – Sezione Figline Valdarno – Foglio N. 62 – Particella N. 407 – Sub. N. 1 (porzione di magazzino).

Figline ed Incisa Valdarno – Sezione Figline Valdarno – Foglio N. 53 – Particelle N. 19 e N. 104 (terreni).

Quota intera di proprietà di una porzione di magazzino disposta su due pieni e di due terreni posti in Loc. Restone nel Comune di Figline ed Incisa Valdarno

Prezzo assunto a base d'asta € 62.500,00 (euro SESSANTADUEMILACINQUECENTO/ZERO centesimi)

CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – ANALISI CONCLUSIVE

La Relazione Peritale qui esposta è stata redatta per specifico incarico da parte del Tribunale di Firenze nell'ambito della procedura esecutiva N. 92/2024 ed è finalizzata al solo scopo di stimare il prezzo a base d'asta del bene, pertanto ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita al maggio 2025 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

2 – ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale:

- a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- b. Estratti di mappa catastale sovrapposti alle foto aeree
- c. Visura catastale della proprietà
- d. Visure catastali storiche
- e. Planimetria catastale del magazzino in scala 1:200
- f. Elaborato planimetrico – Foglio N. 62 – Particella N. 407
- g. Elenco Subalterni – Foglio N. 62 – Particella N. 407

2. Risultanze indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo e Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Volterra

- a. Elenco formalità intestate a [REDACTED]
- b. Elenco formalità intestata a [REDACTED]
- c. Atto di compravendita a rogito Notaio Walter Balzano del 02/04/1996 – Rep. N. 51619/19032 – Trascritto ad Arezzo il 24/04/1996 al Reg. Part. N. 3893
- d. Atto di compravendita a rogito Notaio Lionello Signorini del 15/12/1973 – Rep. N. 33.313/14.004 – Trascritto ad Arezzo il 09/01/1974 al Reg. Part. N. 382

- e. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo il 22/09/2014 – Rep. N. 1466 – Promosso da Avv. Tommaso Baricchi per conto di Banca Carige S.p.a. – Trascritto a Firenze il 24/04/2015 al Reg. Part. N. 2080
- f. Atto Giudiziario – Pignoramento immobiliare – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze il 16/02/2016 – Rep. N. 2376 – Promosso da da Avv. Tommaso Baricchi per conto di Banca Carige S.p.a. – Trascritto a Firenze il 14/03/2016 al Reg. Part. N. 6047
- g. Atto Giudiziario – Pignoramento immobiliare – Atto Giudiziario emesso dalla Corte d'Appello di Firenze il 27/02/2024 – Rep. N. 1938 – Promosso da da SOVIME S.r.l. per AMCO S.p.a. – Trascritto a Firenze il 21/03/2024 al Reg. Part. N. 8376

3. Classificazione urbanistica dell'immobile:

- a. Estratto del Piano Operativo vigente - cartografia
- b. Estratto delle NTA

4. Indagini urbanistiche – Comune di Figline ed Incisa Valdarno:

- a. Parere Preventivo N. 11/2009

5. Indagini urbanistiche – Comune di Figline ed Incisa Valdarno: CDU rilasciato dal Comune di Figline ed Incisa Valdarno in data 07/05/2025

6. Consistenza dei beni

- a. Elaborato grafico raffigurante il calcolo delle superfici dei beni
- b. Schema di calcolo delle superfici

7. Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:

- a. Magazzino – Comparabile 01 – Annuncio immobiliare
- b. Magazzino – Comparabile 02 – Annuncio immobiliare
- c. Terreno – Comparabile 01 – Annuncio immobiliare
- d. Terreno – Comparabile 02 – Annuncio immobiliare
- e. Terreno – Comparabile 03 – Annuncio immobiliare

8. Verbale di sopralluogo del 03/03/2025

9. Copia a delle lettere raccomandate A/R e degli avvisi di ricevimento inviate per l'inizio delle

ASTE
GIUDIZIARIE®

operazioni peritali

ASTE
GIUDIZIARIE®

10. Documentazione fotografica

- Tabella Riepilogativa dei lotti, documentazione fotografica, planimetria catastale (quesito N. 14 del verbale d'incarico)
- Avvisi di ricevimento delle comunicazioni eseguite a mezzo PEC e raccomandata A/R di cui al punto 2 dell'incarico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scandicci, 15 maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Francesco Scarpelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

Colleghi Provvisoriale
Geometri e Geometri Laureati
di Firenze
N. 5702/16
Francesco Scarpelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525