



TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura rubricata col n.2/2025 R.G.



INDICE

1. Identificazione



2. Descrizione



3. Possesso.

4. Formalità gravanti sui beni
5. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale
6. Stima
7. Adeguamenti richiesti dalla legge 132/2015
8. Regime Impositivo
9. Riepilogo dei lotti



RELAZIONE DI STIMA



Lo scrivente Geom. Lorenzo PEZZOLI (iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3736 ed all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n.3200/12), nominato esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, ha accettato il mandato conferitogli, ricevendo il quesito agli atti.

Alcune brevi premesse circa i doveri dell'estimatore.

La legislazione ed il quesito, non richiedono all'esperto solo dati oggettivi; egli è anche chiamato a esprimere considerazioni. Un esempio tra i più calzanti è il dovere di esprimersi sulla sanabilità delle opere non legittime dal punto di vista urbanistico.

Come noto un giudizio di questo genere può essere emesso solo dalle Autorità competenti; l'esperto può quindi solo limitarsi ad immaginare quello che potrebbe essere l'esito di una eventuale sanatoria, col rischio però di essere smentito una volta che la pratica venga successivamente redatta ed inoltrata in maniera ufficiale.

Ciò nonostante, in ossequio alla Legge, il tecnico non deve sottrarsi dall'azzardare siffatte considerazioni. Tuttavia è doveroso precisare che esse sono soltanto dei meri pareri orientativi (sempre prudenziali), e che non debbono influenzare le scelte di alcuno; tanto meno quelle di chi intenda soppesare la convenienza dell'acquisto dei beni in oggetto. Quest'ultimo non deve mai sottrarsi dall'approfondire e ponderare qualsiasi decisione, scevra da condizionamenti di sorta avvalendosi dell'ausilio di un tecnico di fiducia, e previa l'acquisizione di parere presso le Autorità e gli Enti Pubblici competenti.

Le doverose precisazioni che precedono, si riferiscono a tutti i paragrafi che seguono, ma - in particolare – a quelli che vanno dal n.2 al n.8.

1. Identificazione.

Dalla documentazione estratta dal fascicolo telematico risulta l'ATTO DI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [...] “del 25 novembre 2024”, che cita testualmente:

beni di esclusiva proprietà [REDACTED] siti in Barberino Tavarnelle (FI) e precisamente:

- 1) “*Immobile ad uso autorimessa identificato al NCEU di quel Comune al foglio 29 particella 1305 sub. 43 mq. 18, categoria C/6*”;
- 2) “*Immobile ad uso autorimessa identificato al NCEU di quel Comune al foglio 29 particella 1305 sub. 44 mq. 21, categoria C/6*”;
- 3) “*Immobile ad uso autorimessa identificato al NCEU di quel Comune al foglio 29 particella 1305 sub. 59 mq. 17, categoria C/6*”.

Come richiesto dal quesito, si precisa che i “*dati catastali indicati nel pignoramento [...] consentono l'univoca individuazione del bene*”.

Primo cespite

Autorimessa singola posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell’edificio, ed esattamente il terzo box auto a sinistra per chi entra dalla prima corsia di accesso condominiale, composto da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 30, e dal subalterno catastale 43.

Confini: Corsia di accesso condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale: proprietà.

Quota: 1/1.

Atto di provenienza: Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 01/03/2007 Rep. n. 390, raccolta n. 308, trascritto a Firenze in data 5 marzo 2007 al n. 10677 R.G., e al n. 6331 R.P., con il quale la società [REDACTED] acquistava per maggior consistenza, la piena proprietà dei beni ove è stato costruito il fabbricato di cui l’unità immobiliare è parte, oltre diritti sulle parti comuni e servitù di

passo, dalla società [REDACTED]

con Sede in [REDACTED]

Secondo cespite

Autorimessa singola posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell'edificio, ed esattamente il secondo box auto a sinistra per chi entra dalla prima corsia di accesso condominiale, composto da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 31, e dal subalterno catastale 44.

Confini: Corsia di accesso condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale: proprietà.

Quota: 1/1.

Atto di provenienza: Atto di Compravendita a rogito del [REDACTED] del 01/03/2007 Rep.n. 390, raccolta n. 308, trascritto a Firenze in data 5 marzo 2007 al n. 10677 R.G., e al n. 6331 R.P., con il quale la società [REDACTED] acquistava per maggior consistenza, la piena proprietà dei beni ove è stato costruito il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, oltre diritti sulle parti comuni e servitù di passo, dalla società [REDACTED]

con Sede in [REDACTED]

Terzo cespite

Autorimessa singola posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell'edificio, ed esattamente il quinto box auto a sinistra per chi entra dalla seconda corsia di accesso condominiale, composto da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 20, e dal subalterno catastale 59.

Confini: Corsia di accesso condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo



se altri e più recenti confini.

Diritto reale: proprietà.

Quota: 1/1.

Atto di provenienza: Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED]

del 01/03/2007 Rep.n. 390, raccolta n. 308, trascritto a Firenze in data 5 marzo 2007

al n. 10677 R.G., e al n. 6331 R.P., con il quale la società [REDACTED]

acquistava per maggior consistenza, la piena proprietà dei beni ove è stato costruito
il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, oltre diritti sulle parti comuni e servitù di

passo, dalla società [REDACTED]

con Sede in [REDACTED]

Dati catastali.

Primo cespite

Al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino Tavarnelle Sezione di Tavarnelle Val di

Pesa i beni descritti sono intestati a:

[REDACTED] 1/1;

Proprietà

con la seguente descrizione:

- Foglio di mappa n. 29, particella n. 1305, subalterno n. 43, Indirizzo VIALE I MAGGIO SNC Piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 metri quadrati, Superficie catastale 20 metri quadrati, Rendita catastale Euro 87,38

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 09/01/2019 L. REGIONALE

N. 63/2018 proveniente dal comune di Tavarnelle Val Di Pesa L067; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Tavarnelle Val Di Pesa M408B. (n. 18/2019);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2012 Pratica n. FI0222947 in atti dal



05/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37369.1/2012);

Variazione del 03/11/2011 Pratica n. FI0294372 in atti dal 03/11/2011 UNITA'

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 87092.1/2011).

Secondo cespite

Al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino Tavarnelle Sezione di Tavarnelle Val di

Pesa i beni descritti sono intestati a:

[REDACTED] Proprietà
1/1;

con la seguente descrizione:

- Foglio di mappa n. 29, particella n. 1305, subalterno n. 44, Indirizzo VIALE I MAGGIO SNC Piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 metri quadrati, Superficie catastale 23 metri quadrati, Rendita catastale Euro 101,95

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 09/01/2019 L. REGIONALE

N. 63/2018 proveniente dal comune di Tavarnelle Val Di Pesa L067; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Tavarnelle Val Di Pesa M408B. (n. 18/2019);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2012 Pratica n. FI0222947 in atti dal

05/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37369.1/2012);

Variazione del 03/11/2011 Pratica n. FI0294372 in atti dal 03/11/2011 UNITA'

AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 87092.1/2011).

Terzo cespite

Al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino Tavarnelle Sezione di Tavarnelle Val di

Pesa i beni descritti sono intestati a:

[REDACTED] Proprietà
1/1;

con la seguente descrizione:



- Foglio di mappa n. 29, particella n. 1305, subalterno n. 59, Indirizzo VIALE I MAGGIO SNC Piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 metri quadrati, Superficie catastale 18 metri quadrati, Rendita catastale Euro 82,53

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 09/01/2019 L. REGIONALE

N. 63/2018 proveniente dal comune di Tavarnelle Val Di Pesa L067; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Tavarnelle Val Di Pesa M408B. (n. 18/2019);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2012 Pratica n. FI0222947 in atti dal 05/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37369.1/2012);

Variazione del 03/11/2011 Pratica n. FI0294372 in atti dal 03/11/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 87092.1/2011).

2. Descrizione.

Primo cespite.

Autorimessa singola posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell'edificio, ed esattamente il terzo box auto a sinistra per chi entra dalla prima corsia di accesso condominiale, composto da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 30, e dal subalterno catastale 43.

- pavimenti delle corsie di accesso e del box sono in cemento lisciato in buone condizioni.
- occupazione: completamente occupato da materiale vario tipo elettrodomestici, mobili, sacchi ecc.
- solai in pannelli di cemento.
- infissi: la porta di accesso è in metallo basculante con grigliatura, le porte di accesso

al vano scala e ascensore condominiale sono metalliche REI dotate di maniglia antipanico, gli accessi dalla rampa sono dotati cancello carrabile in ferro ad apertura automatica.

- impianti: sono presenti l'impianto elettrico condominiale, il delegato del proprietario al momento del sopralluogo non è stato in grado di produrre nessuna certificazione degli impianti, le reti di distribuzione sono tutte esterne in tubazioni plastiche o canalizzazioni metalliche.

- Altezza utile del locale 2,40 mt.

- stato generale di manutenzione e conservazione: condizioni discrete, al momento del primo sopralluogo risultavano evidenti copiose infiltrazioni d'acqua dai soffitti.

- stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato: realizzato nel 2011 risulta in discrete condizioni per quanto riguarda le parti comuni.

Dati metrici:

L'autorimessa presenta la seguente superficie netta calpestabile:

piano interrato: mq. 18,15 circa

L'autorimessa presenta la seguente superficie linda (commerciale):

piano interrato: mq. 19,70 circa

Secondo cespite.

Autorimessa singola posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell'edificio, ed esattamente il secondo box auto a sinistra per chi entra dalla prima corsia di accesso condominiale, composto da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 31, e dal subalterno catastale 44.

- pavimenti delle corsie di accesso e del box sono in cemento lasciato in buone condizioni.

- occupazione: completamente occupato da materiale vario tipo elettrodomestici,

mobili, sacchi ecc.

- solai in pannelli di cemento.

- infissi: la porta di accesso è in metallo basculante con grigliatura, le porte di accesso al vano scala e ascensore condominiale sono metalliche REI dotate di maniglia antipanico, gli accessi dalla rampa sono dotati cancello carrabile in ferro ad apertura automatica.

- impianti: è presente l'impianto elettrico condominiale, il delegato del proprietario al momento del sopralluogo non è stato in grado di produrre nessuna certificazione degli impianti, le reti di distribuzione sono tutte esterne in tubazioni plastiche o canalizzazioni metalliche.

- Altezza utile del locale 2.40 mt.

- stato generale di manutenzione e conservazione: condizioni discrete, al momento del primo sopralluogo risultavano evidenti copiose infiltrazioni d'acqua dai soffitti.

- stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato:

realizzato nel 2011 risulta in discrete condizioni per quanto riguarda le parti comuni.

Dati metrici:

L'autorimessa presenta la seguente superficie netta calpestabile:

piano interrato: mq. 20.90 circa

L'autorimessa presenta la seguente superficie linda (commerciale):

piano interrato: mq. 22.40 circa

Terzo cespite.

Autorimessa singola posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell'edificio, ed esattamente il quinto box auto a sinistra per chi entra dalla seconda corsia di accesso condominiale, composto da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 20, e dal subalterno catastale 59.

- pavimenti delle corsie di accesso e del box sono in cemento lisciato in buone condizioni.

- occupazione: parzialmente occupato da scatole in cartone, mobili ecc.

- solai in pannelli di cemento.

- infissi: la porta di accesso è in metallo basculante con grigliatura, è presente una apertura con griglia sul fondo del box, le porte di accesso al vano scala e ascensore condominiale sono metalliche REI dotate di maniglione antipanico, gli accessi dalla rampa sono dotati cancello carrabile in ferro ad apertura automatica.

- impianti: è presente l'impianto elettrico condominiale, e un piccolo pilozzo con scarico e acqua, il delegato del proprietario al momento del sopralluogo non è stato in grado di produrre nessuna certificazione degli impianti, le reti di distribuzione sono tutte esterne in tubazioni plastiche o canalizzazioni metalliche.

- Altezza utile del locale 2.53 mt. al controsoffitto in pannelli di gesso, 3.17 mt. al solaio in cemento.

- stato generale di manutenzione e conservazione: condizioni discrete, al momento del sopralluogo risultavano diverse porzioni di controsoffitto in cartongesso rimosse.

- stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato:

realizzato nel 2011 risulta in discrete condizioni per quanto riguarda le parti comuni.

Dati metrici:

L'autorimessa presenta la seguente superficie netta calpestabile:

piano interrato: mq. 17.00 circa

L'autorimessa presenta la seguente superficie linda (commerciale):

piano interrato: mq. 18.30 circa



corso a prove tecniche, ricerche e saggi, volti a rilevare la presenza di sostanze nocive, anche tale incombenza non era richiesta dal quesito, ed esula le competenze dello scrivente stimatore.

3. Possesso.

Affitti.

L'Agenzia delle Entrate, interpellata per PEC ha inviato la seguente risposta a mezzo PEC del 18/03/2025:

"OGGETTO: prot. 58711/2025

Buongiorno, da una verifica a sistema si comunica che non ci sono atti di affitto su tutto il territorio nazionale aventi per oggetto immobili posti in Tavarnelle, Viale Primo Maggio di proprietà di [REDACTED].

Pesi o limitazioni d'uso.

Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia poiché le unità immobiliari qui in esame fanno parte di un complesso condominiale, possono senz'altro essere presenti (ancorché non visibili) le condutture per i servizi e tecnologici primari (o di altri impianti sotto-traccia) che – di fatto – sono a tutti gli effetti delle servitù (attive e passive); per tanto – ai sensi dell'ex art. 1062 c.c. – vige il diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino di quanto eventualmente alterato.

Censo, livello o uso civico.

I beni descritti non sembrano essere gravati dai pesi anzidetti.

Il diritto di proprietà sui beni pignorati non deriva da nessuno dei suddetti titoli.

Procedimenti giudiziari.

La legge impone allo stimatore di indicare "l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". A tale scopo, al momento dell'accettazione dell'incarico, sono stati richiesti i dovuti ragguagli al Tribunale di Firenze, che ad oggi



non ha risposto.

Primo cespite

L'incaricato dall'esecutato ha dichiarato di non conoscere la provenienza dei materiali occupanti l'intero box auto, al momento del sopralluogo la porta basculante risultava non chiusa a chiave.

Secondo cespite

L'incaricato dall'esecutato ha dichiarato di non conoscere la provenienza dei materiali occupanti l'intero box auto, al momento del sopralluogo la porta basculante risultava non chiusa a chiave.

Terzo cespite

L'incaricato dall'esecutato ha dichiarato di non conoscere la provenienza dei materiali all'interno del box auto, al momento del sopralluogo la porta basculante risultava chiusa a chiave.

4. Formalità gravanti sui beni.

Di seguito vengono riportati i dati riscontrati presso la conservatoria a tutto il 14/01/2025:

1. ANNOTAZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 3304 Registro Generale 30272

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2025 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 22/10/2015 - Registro Particolare 31392 Registro Generale

41660

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio

9695 del 16/07/2015



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Anotazione n. 6332 del 01/12/2017 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 4918 Registro Generale 27054

Ipoteca giudiziale, derivante decreto ingiuntivo, dell'importo di Euro 30.000,00, di

cui Euro 22.204,30 di capitale, a favore del [REDACTED] Barberino

Tavarnelle, contro [REDACTED] sulla piena proprietà dei beni oggetto della
presente relazione;

4. TRASCRIZIONE del 14/01/2025 – Registro Particolare 666 Registro Generale 971:

verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari di Firenze del 6 dicembre

2024 rep. 10012/2024 a favore del [REDACTED] TAVARNELLE

VAL DI PESA", codice fiscale [REDACTED] rappresentato dallo Studio

Legale Associato [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

Ulteriori Formalità successive alla certificazione notarile agli Atti.

Non risultano alla data del 9/07/2025 ulteriori formalità.

Questioni condominiali.

1° - 2° - 3° Cespite.

In data 03/07/2025 lo studio del [REDACTED] Amministratore del Condominio di Viale
Primo Maggio, 65 di Tavarnelle Val di Pesa ha risposto a mezzo mail ai quesiti posti
dal sottoscritto con il seguente testo:

"Buongiorno, riporto i millesimali richiesti:
Foglio 29 particella 1305 sub. 43 MILLESIMI 4,03

Foglio 29 particella 1305 sub. 44 MILLESIMI 4,65

13

Foglio 29 particella 1305 sub. 59 MILLESIMI 3,76

e comunico che il debito odierno, delle sole spese condominiali e quindi escluse le spese legali per la procedura di recupero del credito, ammonta ad € 21.045,84 ...].

5. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

La verifica edilizia e urbanistica dei beni descritti si è limitata esclusivamente ad un confronto sommario ed indicativo tra i titoli autorizzativi e lo stato dei luoghi; la verifica non comprende il riscontro e l'accertamento che opere siano state realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e il rispetto delle previsioni degli elaborati tecnici o dei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Si precisa inoltre che la verifica edilizia e urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio tecnico comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione dal Comune.

Le considerazioni di questo capitolo sono quindi un semplice contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia dei beni, senza l'avallo della eventuale sanabilità o – tanto meno – della rimessa in pristino; queste opzioni andranno approfondite con ulteriori verifiche a cura del tecnico eventualmente incaricato dall'aggiudicatario, anche alla luce delle norme vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

1° - 2° - 3° Cespote.

Commerciabilità.

Ai sensi e per gli effetti dell'Art.40 della Legge 28/02/1985, n.47, e successive modifiche, integrazioni e proroghe, l'edificio di cui i beni in oggetto fanno parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 2006/059 pratica edilizia 2006/92 rilasciato in data 15/12/2006 per la realizzazione di Nuovo insediamento residenziale nell'area



[REDACTED] in viale I° Maggio 65;

preliminarmente, in data 17/11/2006 era stato rilasciato il Permesso a Costruire n.

54/2006 relativamente alle opere di urbanizzazione;

Successiva richiesta di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire 2006/054

pratica edilizia 2007/305 che non ha avuto seguito in quanto non sono state prodotte

le integrazioni richieste dal Comune di Tavarnelle in data 26/10/2007;

pratica edilizia 2011/201 per Lavori di completamento opere di urbanizzazione in Viale

I Maggio 65 – pratica non reperibile agli Atti del Comune di Tavarnelle;

pratica edilizia 2011/409 per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi

dell'art. 18 del D.Lgs. 42/04 per opere eseguite in difformità al permesso di costruire

n. 2006/059 in viale I Maggio, 65, rilasciata in data 12/06/2012 n. 2012/015S;

pratica edilizia 2011/410 per Modifiche esterne in difformità dal permesso di costruire

rilasciato in viale I Maggio, 65, Attestazione di conformità in Sanatoria n. AS15/2012 –

pratica irreperibile presso il Comune di Tavarnelle;

pratica edilizia n. 2011/92 prot. gen. 7129 del 22/10/2011 deposito dello stato finale

delle opere realizzate ai sensi art. 83 L.R. 1/2005;

attestazione di Abitabilità n.001/519 del 18/01/2012 relativamente al fabbricato redatta

dall'[REDACTED];

attestazione di Agibilità n. 001/2801 del 21/03/2012 relativamente all'autorimessa

redatta dall'[REDACTED].

pratica edilizia CILA 2019/9/TVP prot. 776 del 21/01/2019 per il rifacimento dello strato

impermeabilizzante della copertura del piano seminterrato in viale I Maggio 65.

Regolarità catastale.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 122/2010 si dichiara quanto segue:

per quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, in raffronto con lo stato

attuale dei luoghi, non si riscontrano difformità tali da implicare l'obbligatoria

presentazione di nuova planimetria in quanto non incidenti sulla consistenza e sul classamento.

Alla luce di quanto sopra la planimetria e i dati catastali sono conformi allo stato dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito nella Legge 122/2010.

6. Stima.

Premesse.

Oggetto della stima: vedi precedente paragrafo 1.

Committente: Tribunale di Firenze.

Data della stima: odierna.

Data della consegna: odierna.

Scopo della stima: le finalità della stima sono quelle di comprendere – tramite un adeguato confronto di mercato – la reale entità del valore degli immobili descritti; per poi ottenere – attraverso adeguate decurtazioni – il prezzo a base d'asta.

Individuazione degli immobili: vedi precedenti paragrafi 1 e 5.

Lo scrivente valutatore agisce con capacità esterna ed in maniera indipendente rispetto alla Autorità che lo ha incaricato.

Per la stima non sono state reperite informazioni presso la Proprietà.

Cespiti 1-2-3

Vista l'impossibilità a reperire valori di beni recentemente compravenduti (comparabili)

simili ai beni da stimare perché quasi sempre relativi a compravendite "collegate" ad unità immobiliari ad uso civile abitazione in compravendite recanti i soli valori complessivi, si opta per effettuare una stima in base ai valori di mercato (mono-



parametrica).

La presente stima si fonda su accurate indagini di mercato, svolte costantemente dallo scrivente e tese a conoscere i prezzi normalmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, rivolte ad immobili di caratteristiche similari rispetto a quelli in esame.

Precisiamo inoltre che, in base all'esperienza dello scrivente, a seguito delle indagini eseguite, e tenuto conto delle suddette osservazioni, consideriamo idoneo assumere come parametro di stima il "mq." di superficie commerciale.

Box autorimesse: prezzo al metro quadro di superficie commerciale: Euro 1.000,00.

Primo cespite.

Box autorimessa al piano interrato (subalterno 43) mq. 19,70 x 1.000,00 = Euro 19.700,00

Secondo cespite.

Box autorimessa al piano interrato (subalterno 44) mq. 22,40 x 1.000,00 = Euro 22.400,00

Terzo cespite.

Box autorimessa al piano interrato (subalterno 44) mq. 18,30 x 1.000,00 = Euro 18.300,00

7. Adeguamenti richiesti dalla Legge 132/2015.

Secondo la legge 132/2015 i valori di mercato – come sopra stimati – debbono subire adeguamenti per i motivi di seguito trattati.

Oneri di regolarizzazione urbanistica:

Questo adeguamento è stimato per la rimozione delle irregolarità e/o eventuali demolizioni e/o ricostruzioni, e/o eventuali regolarizzazioni (anche parziali) nonché – in generale – per tutte le considerazioni di cui al precedente paragrafo 5, quando



l'immobile non è urbanisticamente e/o catastalmente conforme, e tenuto conto degli odierni adempimenti, e del rischio che la P. A. non rilasci i permessi a sanatoria e/o agibilità.

Primo cespite: €.19.700*-3% =

-€.591,00.

Secondo cespite: €.22.400*-3% =

-€.672,00.

Terzo cespite: €.18.300*-3% =

-€.549,00.

Adeguamento per stato di manutenzione.

Primo cespite: €.19.700*-5% =

-€.985,00.

Secondo cespite: €.22.400*-5% =

-€.1.120,00.

Terzo cespite: €.18.300*-3% =

-€.549,00.

Adeguamento per stato di possesso.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 3 in generale, i valori di mercato sono così ridotti:

Primo cespite: €.19.700*-5% =

-€.985,00.

Secondo cespite: €.22.400*-5% =

-€.1.120,00.

Terzo cespite: €.18.300*-3% =

-€.549,00.

Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 4 (gravami), i valori di mercato sono così adeguati:

Primo cespite: €.19.700*-2% =

-€.394,00.

Secondo cespite: €.22.400*-2% =

-€.448,00.

Terzo cespite: €.18.300*-2% =

-€.366,00.

Adeguamento questioni condominiali.

Poiché il condominio è uno dei creditori il valore di mercato non deve essere adeguato, in quanto si presume che i debiti condominiali rimarranno a carico della procedura e non graveranno sugli aggiudicatari.



Adeguamento per assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per questa questione, giustamente sottolineata dalla Legge 132/2015, il valore di mercato deve essere adeguato:

Primo cespite: €.19.700*-5%=- €.985,00.

Secondo cespite: €.22.400*-5%=- €.1.120,00.

Terzo cespite: €.18.300*-5%=- €.915,00.

Abbattimenti per meccanismi d'asta.

Tenendo conto della "particolarità dei meccanismi d'asta", viene di seguito applicato un ulteriore adeguamento.

Primo cespite: €.19.700*-5%=- €.985,00.

Secondo cespite: €.22.400*-5%=- €.1.120,00.

Terzo cespite: €.18.300*-5%=- €.915,00.

Prezzo a base d'asta.

Primo cespite (Lotto1): 19.700,00 – 4.925,00 (abbattimenti) €. 14.775,00.

Secondo cespite (Lotto 2): 22.400,00-5.600,00 (abbattimenti) €. 16.800,00.

Terzo cespite (Lotto 3): 18.300,00-3.843,00 (abbattimenti) €. 14.457,00.

8. Regime Impositivo.

La risposta a questa parte di quesito è senz'altro dovuta, sebbene essa si discosti dalle competenze di chi scrive (prettamente tecniche). Oltre a ciò è necessario precisare che – in materia fiscale – l'attività legislativa è in continua evoluzione; le considerazioni che seguono, potrebbero quindi risultare superate in breve termine.

Imposte, tasse e tributi.

Poiché il diritto di proprietà è detenuto da un'impresa di costruzioni, la vendita potrebbe essere sottoposta al regime IVA.

9. Riepilogo dei lotti.

Lotto 1 (primo cespite).

Autorimessa singola (box auto) posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell'edificio, ed esattamente il terzo box auto a sinistra per chi entra dalla prima corsia di accesso condominiale, composto da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 30, e dal subalterno catastale 43.

Catasto fabbricati Comune di Barberino Val D'Elsa Tavarnelle – Sezione Tavarnelle – Foglio 29, Particella 1305, Subalterno 43; Categoria C/6.

Prezzo a base d'asta **€. 14.775,00**

Lotto 2 (secondo cespite).

Autorimessa singola (box auto) posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell'edificio, ed esattamente il secondo box auto a sinistra per chi entra dalla prima corsia di accesso condominiale, composto da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 31, e dal subalterno catastale 44.

Catasto fabbricati Comune di Barberino Val D'Elsa Tavarnelle – Sezione Tavarnelle – Foglio 29, Particella 1305, Subalterno 44; Categoria C/6.

Prezzo a base d'asta **€. 16.800,00**

Lotto 3 (terzo cespite).

Autorimessa singola posta in Tavarnelle Val di Pesa, Viale I° Maggio 65, con accesso dalla rampa condominiale, al piano interrato dell'edificio, ed esattamente il quinto box auto a sinistra per chi entra dalla seconda corsia di accesso condominiale, composto



da unico vano con accesso carrabile, contraddistinto dal numero interno 20, e dal subalterno catastale 59.

Catasto fabbricati Comune di Barberino Val D'Elsa Tavarnelle – Sezione Tavarnelle – Foglio 29, Particella 1305, Subalterno 59; Categoria C/6.

Prezzo a base d'asta **€. 14.457,00.**

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto al mandato affidatogli, e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Sig. Giudice la Verità, lo scrivente cortesemente ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig.

Giudice per ogni eventuale chiarimento od integrazione.

Firenze, 28 Luglio 2025

Con distinti ossequi.

