

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Proc. R.G. N°271 / 2022

*Procedente:*

*Esecutato:*

Esperto stimatore  
Arch. Marco Badi

Prossima udienza: 25.05.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel.055-367478

mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

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

PERIZIA DI STIMA.rg.271-22.EPURATA.doc



## INDICE

1. INCARICO	pag. 3
2. QUESITI	pag. 3
3. RESOCONTO SINTETICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	pag. 6
4. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 6
§ 4.1 Identificazione dei beni, dati catastali, confini e corrispondenza (quesito n.1)	pag. 7
§ 4.2 Estremi dell'atto di pignoramento (quesito n.2)	pag. 11
§ 4.3 Estremi dell'atto di provenienza (quesito n.3)	pag. 12
§ 4.4 Ubicazione e descrizione dei beni (quesito n.4)	pag. 12
§ 4.5 Stato di possesso (quesito n.5)	pag. 15
§ 4.6 Esistenza di formalita', vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (quesito n.6)	pag. 16
§ 4.7 Esistenza di formalita' che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente (quesito n.7)	pag. 16
§ 4.8 Spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali (quesito n.8)	pag. 17
§ 4.9 Regolarita' edilizia e urbanistica dei beni (quesito n.9)	pag. 18
§ 4.10 Stima del valore di mercato (quesito n.10)	pag. 19
§ 4.11 Prezzo a base d'asta (quesito n.11)	pag. 21
§ 4.12 Appetibilità sul mercato e divisibilità (quesito n.12)	pag. 22
§ 4.13 Regime impositivo della vendita	pag. 22
§ 4.14 Riepilogo dei lotti per la vendita (quesito n.13-14)	pag. 22

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1. INCARICO

Il sottoscritto architetto Marco Badi, con studio in Firenze, Via G. Rossini n.4, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n.5232 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6710, nominato esperto stimatore nella procedura in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna in data 8.11.2022 ha prestato giuramento di rito con dichiarazione sottoscritta di accettazione dell'incarico di cui al seguente Quesito depositata nel fascicolo telematico in data 11.11.2022.

## 2. QUESITI

- 1. identificare** il/i benefici oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo con quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 2.** riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
- 3.** indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4.** fornire una sommaria **descrizione** del/i benefici (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**



5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma3, c.c. anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36**



d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI CO.L.47/85 o 46 V CO., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto ai sensi dell'art.568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art.2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**  
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
  - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 n.1078;
  - 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);
14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione in fogli staccati dall'elaborato** alla relazione:  
**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**



- fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali)."

### 3. RESOCONTO SINTETICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Vengono di seguito esposte in maniera sintetica e non esaustiva le principali attività svolte dall'esperto nell'espletamento dell'incarico:

- acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e verifica della sua regolarità (cfr. All.1);
- in data 23.1.2023, comunicazione dell'inizio operazioni peritali e del sopralluogo all'esecutato mediante lettera raccomandata a.r. e al legale del creditore procedente con mail pec (cfr. All.9);
- acquisizione del titolo di provenienza dal notaio rogante (cfr. All.2);
- varie sessioni di indagine urbanistico-edilizia presso il Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) riguardanti: la consultazione degli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale; l'accesso agli atti per visure pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili pignorati con estrazione della documentazione tecnica significativa (cfr. All.7); la verifica della regolarità urbanistico-edilizia a seguito dei rilievi eseguiti sul posto di cui al seguente punto, anche mediante colloquio con tecnico dell'ufficio competente;
- in data 24.1.2023, effettuata richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, per la verifica di contratti in essere sugli immobili in oggetto;
- in data 9.2.2023, comunicazione pec dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze sull'esito della ricerca in banca dati di contratti di locazione in essere sugli immobili in oggetto (cfr. All.5);
- in data 14.2.2023, primo sopralluogo agli immobili (cfr. All.10 verbale dell'esperto) con il custode giudiziario I.V.G. di Firenze e successivo in data 18.2.2023 per accertare lo stato dei luoghi, la consistenza dei beni attraverso rilievo fotografico e metrico (cfr. All.3 documentazione fotografica, All.4 schemi planimetrici di rilievo), lo stato di possesso;
- visura ipotecaria aggiornata delle formalità presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome dell'esecutato (cfr. All.6);
- stima del valore venale dei beni pignorati;
- conclusione delle operazioni peritali con la stesura della presente relazione depositata telematicamente in Tribunale a mezzo piattaforma P.C.T., contestualmente inviata all'esecutato non costituito, (cfr. All.11).

### 4. RISPOSTA AI QUESITI

L'esperto esperiti gli accertamenti peritali, compresa l'analisi della certificazione notarile del Notaio ██████████ depositata agli atti della Procedura Esecutiva dal Creditore, espone nei seguenti paragrafi le risultanze emerse.

#### §.4.1 Identificazione dei beni, dati catastali, confini e corrispondenza (quesito n.1)

I beni pignorati sono costituiti da n.3 unità immobiliari allo stato grezzo a prevista destinazione abitativa oltre n.6 posti auto anch'essi non completati, facenti parte di un compendio immobiliare comprendente accessori e dipendenze, anche a comune, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI).

Per ragioni di miglior appetibilità nella vendita giudiziaria, lo scrivente esperto stimatore ritiene di individuare n.3 lotti, ciascuno costituito da un'unità principale con accesso autonomo così come risulta dall'individuazione catastale (fig.1) ed edilizia nel titolo abilitativo oltre che dallo stato attuale, corredata da n.2 posti auto pertinenziali<sup>1</sup>.

I lotti individuati sono i seguenti:

##### **Lotto 1**

*Piena proprietà di unità a prevista destinazione abitativa non completamente ultimata porzione di fabbricato facente parte di più ampio complesso immobiliare, sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Località San Michele, strada comunale di San Michele nc.8, disposta al piano terra con annessi resede esclusivo e due posti auto pertinenziali previsti coperti anch'essi da completare.*

##### **Lotto 2**

*Piena proprietà di unità a prevista destinazione abitativa non completamente ultimata porzione di fabbricato facente parte di più ampio complesso immobiliare, sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Località San Michele, strada comunale di San Michele nc.8, composta da piano terra e piano primo con annessi resede esclusivo e due posti auto pertinenziali previsti coperti anch'essi da completare.*

##### **Lotto 3**

*Piena proprietà di unità a prevista destinazione abitativa non completamente ultimata porzione di fabbricato facente parte di più ampio complesso immobiliare, sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Località San Michele, strada comunale di San Michele nc.8, composta da piano terra, piano primo, piano secondo e locale interrato con annessi resede esclusivo e due posti auto pertinenziali previsti coperti anch'essi da completare.*

<sup>1</sup>Questa suddivisione in lotti, tiene conto del fatto che due unità immobiliari abitative non oggetto della presente Esecuzione, poste nel medesimo fabbricato di quelle pignorate, sono state compravendute alcuni anni fa anch'esse a lavori non completati.

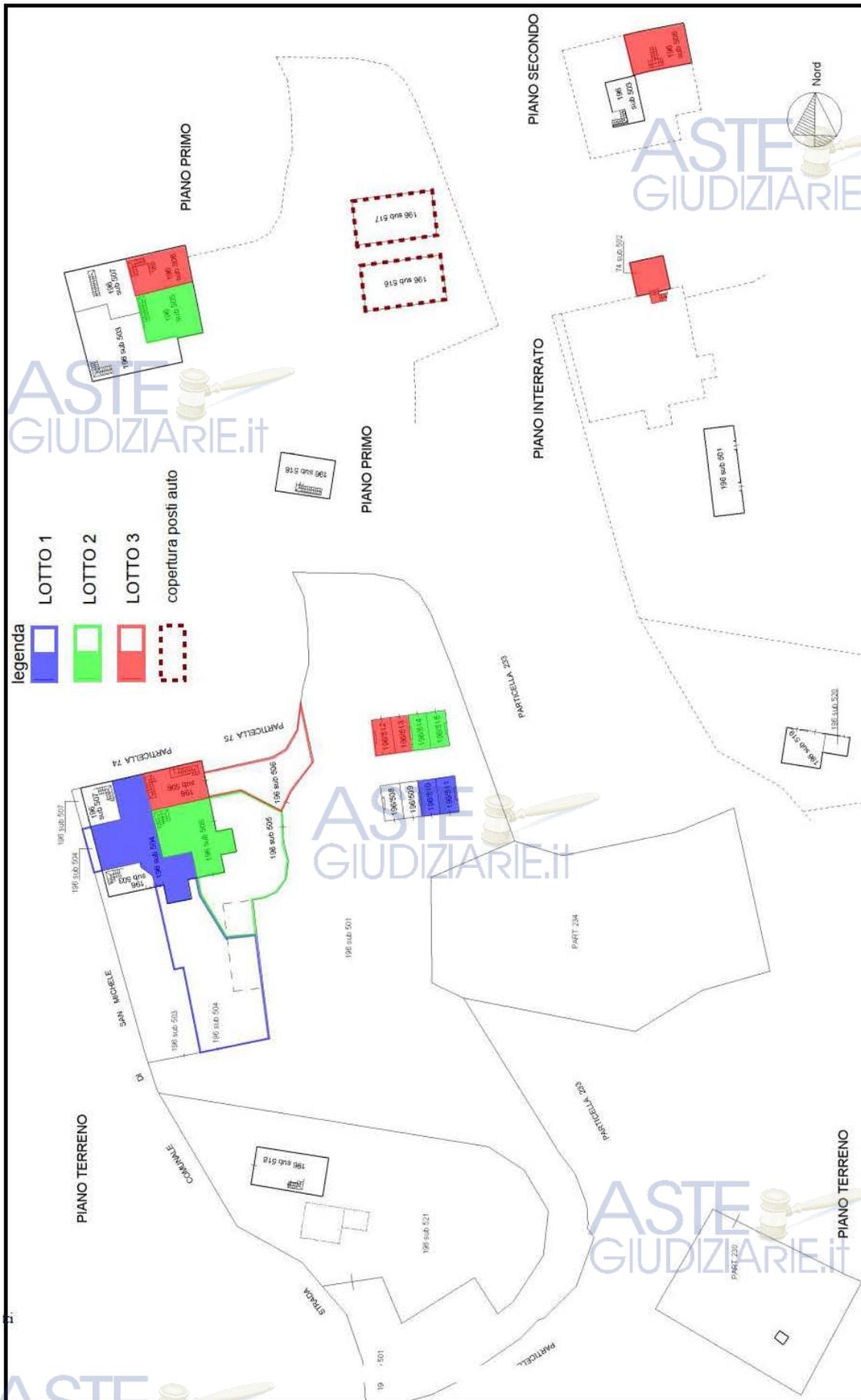


Figura 1 – Individuazione dei Lotti su elaborato planimetrico ultimo in atti al Catasto, prot. n. FI 0066981 del 30.7.2020

Dalle visure catastali estratte in data 13.01.2023 gli immobili pignorati hanno i seguenti identificativi (cfr. All.1):

Al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, Sezione Incisa Valdarno (FI)<sup>2</sup>

### **Lotto 1**

- **unità abitativa e resede esclusivo**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 504, categoria F/4 "unità in corso di definizione", Località San Michele snc, piano T;
- **posto auto**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 510, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 55,78, Località San Michele snc, piano T;
- **posto auto**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 511, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.13, superficie catastale mq.13, rendita Euro 60,43, Località San Michele snc, piano T;

Confini

unità abitativa e resede esclusivo: unità abitativa sub.503, Lotto 2 e Lotto 3, parti comuni, s.s.a.;

n.2 posti auto: posto auto sub.509, parti comuni su più lati, s.s.a.;

### **Lotto 2**

- **unità abitativa e resede esclusivo**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 505, categoria F/4 "unità in corso di definizione", Località San Michele snc, piano T-1;
- **posto auto**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 514, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.12, rendita Euro 55,78, Località San Michele snc, piano T;
- **posto auto**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 515, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 60,43, Località San Michele snc, piano T;

Confini

unità abitativa e resede esclusivo: Lotto 1, Lotto 3, parti comuni, s.s.a.;

n.2 posti auto: posto auto sub.513 Lotto 3, parti comuni su più lati, s.s.a.;

### **Lotto 3**

- **unità abitativa e resede esclusivo**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 506 unito alla particella 74, subalterno 502, categoria F/4 "unità in corso di definizione", Località San Michele snc, piano T-1-2-S1;
- **posto auto**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 512, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.14, rendita Euro 60,43, Località San Michele snc, piano T;

<sup>2</sup> Variazione Territoriale del 01.01.2014 in atti dal 22.10.2014 L. R. N. 31/2013 proveniente dal Comune di Incisa In Val D'Arno E296; trasferito al Comune di Figline e Incisa Valdarno sezione Incisa Valdarno M321B (N.126/2014).



- **posto auto**, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 513, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 55,78, Località San Michele snc, piano T;

Confini

unità abitativa e resede esclusivo: Lotto 1, Lotto 2, parti comuni, s.s.a.;  
n.2 posti auto: posto auto sub.514 Lotto 2, parti comuni su più lati, s.s.a.;

§

Costituiscono consistenze pignorate le **coperture dei posti auto** suddetti e di altri confinanti di proprietà terzi previste in pannelli fotovoltaici, oggi non esistenti, aventi i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 516, Categoria F/5 "lastrico solare", consistenza mq.73, Località San Michele snc, piano 1;
- foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 517, Categoria F/5 "lastrico solare", consistenza mq.73, Località San Michele snc, piano 1.

§

Le particelle oggetto di esecuzione derivano da: foglio di mappa 4, particella 74, subalterno 502; foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 1; foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 3; foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 4; foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 500 (ex sub.2);

§

Risultano costituire beni comuni non censibili del complesso immobiliare le seguenti consistenze individuate al foglio di mappa 4:

- particella 196, subalterno 501 - viabilità interna, resede e locali tecnologici a comune;
- particella 234 - terreno con sottostante serpentina dell'impianto geotermico a comune;
- particella 230 - terreno su cui insiste l'impianto di captazione della sorgente a comune.

§

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati e correttamente intestati per la quota 1/1 alla parte eseguita [REDACTED]

[REDACTED] la descrizione ed identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di pignoramento e corrispondono a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

Tenuto conto che i beni si presentano con lavori di ristrutturazione edilizia interrotti o da ultimare, le tre unità immobiliari principali individuate al foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 504 (Lotto 1), subalterno 505 (Lotto 2) e subalterno 506 unito alla particella 74, subalterno 502 (Lotto 3), sono censite nella categoria catastale provvisoria F/4, non essendo ancora definita l'esatta consistenza e destinazione d'uso di ciascuna di esse.

In conformità a quanto stabilito nella Circolare n.9/2001 dell'Agerzia del Territorio, dette



unità in quanto iscritte in categoria F/4<sup>3</sup> non sono rappresentate con una planimetria catastale poichè la loro identificazione grafica e numerica (assegnazione di subalterno) deve avvenire esclusivamente attraverso l'elaborato planimetrico che nella fattispecie è regolarmente in atti al Catasto al prot. n. FI 0066981 del 30.7.2020 assieme all'elenco subalterni. Detto elaborato planimetrico, ultimo in atti, è complessivamente allineato agli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio e allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente Esperto stimatore durante i sopralluoghi.

Per quanto riguarda le sei unità immobiliari posti auto, censite in categoria C/6, le planimetrie sono regolarmente presenti in atti dal 29.06.2011, ma rappresentano la situazione finale non corrispondente all'attuale stato interrotto dei lavori.

#### §.4.2 Estremi dell'atto di pignoramento (quesito n.2)

Il Pignoramento è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.9.2022 al n.28236 di reg. part. e n.39182 di reg. gen., nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – ufficiale giudiziario Corte di Appello di Firenze del 21.7.2022, rep. n.7789 / 2022 a favore di

contro

gravante sul

diritto di proprietà per la quota 1/1 della seguente unità negoziale 1:

- immobile 1 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.504, cat. F/4, Loc. San Michele;
- immobile 2 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.505, cat. F/4, Loc. San Michele;
- immobile 3 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.506, fg.4, part.74, sub.502, cat. F/4, Loc. San Michele;
- immobile 4 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.510, cat. C/6, Loc. San Michele;
- immobile 5 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.511, cat. C/6, Loc. San Michele;
- immobile 6 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.512, cat. C/6, Loc. San Michele;
- immobile 7 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.513, cat. C/6, Loc. San Michele;
- immobile 8 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.514, cat. C/6, Loc. San Michele;
- immobile 9 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4,

<sup>3</sup> così come le altre unità oggetto di pignoramento censite al foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 516 e subalterno 517 in categoria F/5. Si evidenzia che vi è un limite temporale per cui è ammessa la presenza in atti di unità iscritte in tale categoria F/4.



part.196, sub.515, cat. C/6, Loc. San Michele;

- immobile 10 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.516, cat. F/5, Loc. San Michele;

- immobile 11 – Figline e Incisa Valdarno (FI) - Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati, fg.4, part.196, sub.517, cat. F/5, Loc. San Michele.

### §.4.3 Estremi dell'atto di provenienza (quesito n.3)

Scrittura privata del 21.10.2005, autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio n.14008, raccolta n.3130, trascritta a Firenze in data 3.11.2005 al n.31239 di reg. part. e n.47272 di reg. gen. (cfr. All.2).

Con l'atto in rassegna i signori [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di spettanza e congiuntamente per l'intero hanno venduto [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'originaria unità poderale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Incisa in Val D'Arno al foglio di mappa 4: particella 74, subalterno 502, graffata particella 196, subalterno 1, particella 196, subalterno 2, particella 196, subalterno 3 e al Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 4: particella 104, particella 105, particella 194, particella 197, particella 198.

### §.4.4 Ubicazione e descrizione dei beni (quesito n.4)

#### Contesto e descrizione tecnica

I beni immobiliari oggetto di Pignoramento sono porzione di un complesso ex colonico di remota edificazione denominato podere Bardossi oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia con frazionamento e cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale posto in Figline e Incisa Valdarno, Località San Michele, lungo la strada comunale San Michele nc.8 dalla quale direttamente si accede attraverso un cancello carrabile e pedonale che immette nella viabilità interna privata (fig.2).

Detto compendio è ubicato in un contesto periferico collinare di assoluta tranquillità a vocazione rurale con presenza di fondi agricoli, in cui si inseriscono piccoli nuclei abitativi come quello di cui fanno parte i beni.

La zona non è raggiunta da trasporto pubblico, né dotata di servizi territoriali e commerciali ed è decentrata rispetto al centro abitato di Figline e Incisa Valdarno al quale è collegata da una viabilità periferica scarsamente trafficata da percorrere per circa 5 km. attraversando anche macchie boschive. Nelle immediate vicinanze è presente lo svincolo Incisa-Reggello dell'Autostrada A1 che consente il diretto collegamento veicolare con l'area metropolitana di Firenze, distante circa 15 km.





Figura 2

Per una maggior comprensione di quanto trattato si rimanda alla documentazione fotografica e agli schemi grafici di rilievo (cfr. All.3, All.4).

I beni pignorati sono tre (3) unità indipendenti a prevista destinazione abitativa, delle totali cinque (5) del fabbricato principale ex colonico interessato dalla ristrutturazione edilizia. La sistemazione esterna da progetto edilizio prevede l'assegnazione di resedi privati antistanti le unità abitative, la realizzazione di aree destinate a parcheggio e viabilità interna sul resede a comune oltre la dislocazione degli impianti. Su detto resede a comune lungo un muro di contenimento è presente un manufatto seminterrato con copertura piana, ex annesso agricolo, destinato ad ospitare due volumi tecnici con impianti a servizio del fabbricato principale (foto nn.1-2-3-4-5-6).

Al momento del sopralluogo peritale del 14.02.2023 e 18.02.2023 il complesso edilizio è risultato un "cantiere" interrotto (dalle pratiche edilizie risulta una dichiarazione di fine lavori parziale risalente al 30.12.2011), in stato di abbandono e incuria, carente di chiusure sul fabbricato, con area esterna in gran parte coperta da vegetazione incolta ed arbusti, condizione che ha limitato l'accessibilità oltre che reso difficoltoso e parziale l'accertamento dello stato dei luoghi in particolare per quanto concerne il rilievo metrico sia interno che esterno dei beni.

La porzione di fabbricato in cui dette unità sono ubicate si articola in piano terra, piano primo e piano secondo, corrispondente all'originaria colombaia, oltre locale interrato ed è libero su tre lati, due dei quali a sud ed est si affacciano sulla vallata, il terzo ad ovest confina con la strada comunale (foto n.7), mentre il quarto a nord è parzialmente accorpato alla restante parte dell'originario complesso colonico. Le caratteristiche costruttive sono tipiche toscane, con struttura portante originaria in muratura di pietra mista e mattoni, solai



interpiano e di copertura ad orditura lignea e piastrelle in cotto. Il tetto, costituito da più falde inclinate, è risultato completato di manto in coppi ed embrici, camini, gronde in aggetto lignee comprese di grondaie e discendenti in rame. Le facciate esterne, intonacate e tinteggiate nel classico colore giallo fiorentino, sono prive di infissi.

I due volumi tecnici del manufatto esterno ospitano tecnologie di un impianto idrico (con tre serbatoi di accumulo per totali 5000 litri con autoclave) e di un impianto geotermico che, per quanto riferito da alcuni occupanti il complesso, non è mai stato messo in funzione in quanto da completare (foto nn.8-9). Sempre sul resede a comune è presente un serbatoio interrato di alimentazione gas gpl e l'attraversamento aereo di cavidotto della rete elettrica ai quali sembrano allacciati contatori di alcune utenze private del compendio immobiliare di proprietà terzi. Dalla documentazione di progetto impiantistica della pratica edilizia abilitante, il complesso immobiliare di cui sono parte gli immobili *de quo* si doterebbe di un sistema di depurazione per lo smaltimento delle acque reflue e di approvvigionamento idrico da una sorgente posta su terreno posto a valle e non da acquedotto comunale. Detti impianti non sono risultati ispezionabili o individuabili stante la condizione di impraticabilità delle aree esterne come in precedenza riferito.

Le tre unità immobiliari principali pignorate sono a uno stato di grezzo avanzato con all'interno realizzate in gran parte le tramezzature in mattoni e scale di collegamento in muratura. Non sono stati invece eseguiti gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi, altre finiture e gli impianti (elettrico, idrico, termo-sanitario, ecc...) seppur in parte predisposti.

Dette unità principali sono di seguito descritte nelle loro caratteristiche generali come oggi appaiono tenuto conto di quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto dell'ultimo titolo edilizio abilitativo, mentre la consistenza metrica viene espressa in *superficie esterna lorda* (SEL)<sup>4</sup> approssimata considerando lo stato di incompletezza a cui sono giunti i lavori.

L'unità immobiliare abitativa LOTTO 1 è posta al piano terra, ha accesso diretto dal resede dalla facciata sud, si articola su tre lati con locali finestrati oltre accessori ed è corredato di una loggia dalla quale si ha un ulteriore ingresso. La superficie lorda complessiva è di circa mq.101,00 oltre loggia di circa mq.10,00. I locali sono diversamente coperti da solai in orditura lignea a vista, a voltine in mattoni, in laterocemento ed hanno un'altezza interna misurata al grezzo minima di circa ml.3,00, variabile da locale a locale (foto nn.10-11-12-13-14).

L'unità immobiliare abitativa LOTTO 2 si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e

<sup>4</sup> che si intende l'area di edificio o di unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1,50 dal piano pavimento (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Per definizione, la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc); eventuali cabine, centrali termiche, impianti interni e contigui all'edificio;



sovrastante piano primo collegati da scala interna ed ha accesso diretto principale dal resede dalla facciata est (foto n.15) e secondario dal lato sud. Si articola al piano terra in tre locali con aperture esterne (foto nn.16-17), di cui uno di ampie dimensioni, al piano primo in due altri locali con finestre ed altri accessori (foto nn.18-19-20).

La superficie lorda al piano terra è di circa mq.73,00, al piano primo di circa mq.50,00 per un totale di mq.123,00. I locali sono coperti da solai in orditura lignea. L'altezza interna misurata al grezzo nel locale più grande al piano terra è di circa ml. 2,93, nei due locali con finestra al piano primo è di circa, media, ml.3,50.

L'unità immobiliare abitativa LOTTO 3 si sviluppa su tre livelli fuori terra sovrapposti, piano terra, piano primo e piano secondo oltre locale a livello interrato, collegati da scale interne ed ha accesso diretto dal resede dalla facciata est (foto n.21). Si articola al piano terra in un ampio locale a cui si accede dal vano porta d'ingresso (foto nn.22-23), al piano primo e piano secondo in altri due locali dotati di finestre, oltre accessori a ciascun piano (foto nn.24-25-26-27-28).

La superficie lorda del piano terra è di circa mq.40,00, del piano primo di circa mq.37,00 e del piano secondo di circa mq.36,00, per un totale di mq.113,00 e del locale interrato di circa mq.15,00. I locali sono coperti da solai in orditura lignea. L'altezza interna misurata al grezzo del locale più grande al piano terra è di circa ml.2,95, di quello al piano primo di circa ml.2,84 e al piano secondo, media, di circa ml.2,90.

All'esterno gli spazi di manovra, i posti auto, i camminamenti, i resedi privati non sono stati realizzati o sono solo parzialmente individuati, pertanto i dati metrici dei posti auto sono espressi dalle superfici catastali:

- i n.2 posti auto di pertinenza del Lotto 1, hanno una superficie complessiva di mq.26,00;
- i n.2 posti auto di pertinenza del Lotto 2, hanno una superficie complessiva di mq.25,00;
- i n.2 posti auto di pertinenza del Lotto 3, hanno una superficie complessiva di mq.27,00.

#### **Inquadramento urbanistico**

Secondo il vigente Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 36 del 22.07.2022 con pubblicazione sul BURT n. 41 del 12.10.2022, gli immobili pignorati sono parte di un *complesso di matrice antica del territorio rurale*, zona E, classificato R2.2c, ricadente in area di protezione storico ambientale, con ammesse discipline d'intervento di categoria "f 4" di cui all'art. 24 delle Norme tecniche di attuazione.

La zona è gravata da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.326/1923 ed il complesso immobiliare rasenta area a vincolo cimiteriale.

#### **§.4.5 Stato di possesso (quesito n.5)**

I beni pignorati sono di proprietà della parte esecutata [REDACTED]

[REDACTED] ed alla data del sopralluogo sono risultati liberi e in stato di abbandono.

E' stata comunque effettuata richiesta alla competente Agenzia delle Entrate, Direzione

Provinciale di Firenze per verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione, tale richiesta ha dato esito negativo (cfr. All.5).

#### **§.4.6 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (quesito n.6)**

In base a quanto attestato nella certificazione notarile depositata agli atti dell'Esecuzione, redatta dal Notaio [REDACTED] relativa al periodo fino al 19.9.2022, non risultano gravanti sugli immobili pignorati formalità, vincoli, pesi e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Tuttavia dalle ulteriori indagini compiute dallo scrivente Esperto stimatore risultano esistenti varie servitù di passo e carrabili, di passaggio tubazioni impiantistiche, divisioni in quote fra immobili per l'approvvigionamento dell'acqua dalla sorgente ed altre pattuizioni costituite e richiamate nell'atto autentificato Notaio [REDACTED] del 14.7.2011, rep. n.1858/1375 trascritto a Firenze il 20.7.2011 ai nn. 16761-16762-16763-16764-16765 di reg. part. e nei seguenti atti di compravendita di altri beni del complesso in cui sono ubicati gli immobili pignorati (parte venditrice [REDACTED]), atto Notaio [REDACTED] del 24.10.2012, rep. n.18010/7007 trascritto a Firenze il 19.11.2012 al n.24150 di reg. part. e atto Notaio [REDACTED] del 29.5.2019, rep. n.62079/14635 trascritto a Firenze il 30.5.2019 al n.16014 di reg. part., ai quali interamente si rimanda.

Si fa presente inoltre che il futuro possessore dei beni dopo l'ultimazione dei lavori dovrà farsi carico, ai fini della conformità urbanistico/edilizia e catastale, di presentare a sua esclusiva cura e spese presso i competenti uffici tutta la prescritta documentazione di legge per l'attestazione di abitabilità degli immobili (incluse le certificazioni degli impianti) e l'aggiornamento catastale.

#### **§.4.7 Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente (quesito n.7)**

In base a quanto attestato nella certificazione notarile depositata agli atti dell'Esecuzione, redatta dal Notaio [REDACTED] relativa al periodo fino al 19.9.2022, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **ISCRIZIONI CONTRO**

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 3.11.2005, al n.9906 di reg. part. e n.47275 di reg. gen., atto Notaio [REDACTED] contro [REDACTED] per totale Euro 1.050.000,00, capitale Euro 700.000,00, durata 15 anni, gravante sugli immobili originariamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Incisa in Val D'Amo al foglio di mappa 4: particella 74, subalterno 502, graffata particella 196,**



subalterno 1, particella 196, subalterno 2, particella 196, subalterno 3, al Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 4: particella 104, particella 105, particella 194, particella 197, particella 198.

A margine risultano:

- **Annotazione ad iscrizione del 24.5.2006, n.5786** derivante da erogazione parziale, atto Notaio [REDACTED] del 15.12.2005, rep. n.14343;
- **Annotazione ad iscrizione del 2.9.2011, n.4160** derivante da restrizione dei beni, atto Notaio [REDACTED] del 14.7.2011, rep. n.1857/1374, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 2, foglio di mappa 4, particella 105, foglio di mappa 4, particella 194, foglio di mappa 4, particella 104;
- **Annotazione ad iscrizione del 20.11.2012, n.4512** derivante da restrizione dei beni, atto Notaio [REDACTED] del 24.10.2012, rep. n.18011/7008, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 507, foglio di mappa 4, particella 236;
- **Annotazione ad iscrizione del 5.6.2019, n.2792** derivante da restrizione dei beni, atto Notaio [REDACTED] del 29.5.2019, rep. n.62080/14636, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 503, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 508, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 509.

TRASCRIPTIONI CONTRO

- **Verbale di pignoramento immobili, trascritto il 19.9.2022 al n.28236 di reg. part e n.39182 di reg. gen.**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – ufficiale giudiziario Corte di Appello di Firenze del 21.7.2022, rep. n.7789 / 2022 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) – Sezione Incisa Valdarno, al foglio 4: particella 196, subalterno 504, particella 196, subalterno 505, particella 196, subalterno 506 graffata particella 74, subalterno 502, particella 196, subalterno 510, particella 196, subalterno 511, particella 196, subalterno 512, particella 196, subalterno 513, particella 196, subalterno 514, particella 196, subalterno 515, particella 196, subalterno 516, particella 196, subalterno 517.

§

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata dei pubblici Registri Immobiliari effettuata dal sottoscritto Esperto stimatore a nome della società esecutata [REDACTED] al 14.4.2023 (cfr. All.6) il quadro delle formalità è invariato.

#### §.4.8 Spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali (quesito n.8)

Dagli atti catastali e per quanto riportato negli atti di compravendita di altre unità del



complesso non oggetto di pignoramento sopra citati (atto [REDACTED] del 14.7.2011, rep. n.1858/1375, [REDACTED] del 24.10.2012, rep. n.18010/7007 e [REDACTED] del 29.5.2019, rep. n.62079/14635), risulta venirsi a costituire regime di condominio ma non essendo ultimati gli immobili non è stata redatta tabella millesimale definitiva.

#### §.4.9 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni (quesito n.9)

Il complesso immobiliare ex colonico in cui sono posti i beni pignorati è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Da ricerca eseguita dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Figline e Incisa Valdarno negli archivi gestionali sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica n.298/86, presentata il 28.4.1986 per opere di manutenzione straordinaria;
- pratica n.134/90, presentata il 14.9.1990, Autorizzazione Edilizia n.60/90 del 25.9.1990, per opere di manutenzione straordinaria;
- pratica n.179/90, presentata il 7.11.1990, Autorizzazione Edilizia n.72/90 del 29.11.1990, per opere di manutenzione straordinaria;

in seguito, per intervento di ristrutturazione edilizia comprendente la deruralizzazione, il cambio di destinazione d'uso con frazionamento per realizzare unità abitative sono state depositate dalla [REDACTED]

- pratica D.I.A. n.235/06, presentata il 7.12.2006;
- pratica D.I.A. n.27/08, presentata il 12.2.2008 in rinnovo;
- pratica n.112/2010, presentata il 9.7.2010, per parere preliminare di fattibilità per varianti alla D.I.A. n.235/06 (non è stato reperito dall'Ufficio il parere o altra documentazione istruttoria);
- pratica n.148/2010, presentata il 10.9.2010, per richiesta riesame del parere preliminare per varianti alla D.I.A. n.235/06 (non è stata reperito dall'Ufficio la pronuncia sul riesame o altra documentazione istruttoria);
- pratica n.19/2011, presentata il 14.2.2011, fine lavori con varianti e integrazioni del 15.4.2011;
- pratica D.I.A. n.46/2011, presentata il 15.4.2011, per completamento delle opere di cui alle D.I.A. n.235/06 e n.27/08 con modifiche, indicando data di fine lavori 30.12.2011 in forma parziale per tutto il complesso, con comunicazione del 24.10.2019, prot. n.41080 (cfr. All.7).

Per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è stata stipulata nel 2007 polizza fideiussoria per una somma massima garantita di Euro 24.978,00 [REDACTED]

#### §

Dal raffronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici dell'ultima pratica edilizia si rileva un complessivo allineamento e non emergono difformità significative tenuto conto che la verifica tecnica è stata compiuta su immobili non completati, con opere al grezzo e con

limitazioni nel rilievo metrico dovute alla parziale accessibilità dei luoghi.

Le differenze rilevate sono le seguenti:

- nella loggia dell'unità Lotto 1, realizzazione di muretto davanale lato frontale e accesso sul medesimo lato anziché laterale;
- alcuni errori grafici o incongruenze tra piante e prospetti negli elaborati grafici di progetto (tra cui una piccola finestra lato sud, zona di accesso con gradini esterna alle unità);
- alcuni disallineamenti dimensionali interni (si precisa rilevati essenzialmente in corrispondenza di pareti ancora da regolarizzare) e spostamento di alcuni cavedi e comignoli.

Quanto sopra rilevato in difformità si ritiene sanabile con pratica di regolarizzazione edilizia, atteso che gli immobili dovranno essere in ultimo puntualmente riverificati al finito (a lavori ultimati) per l'asseverazione dell'abitabilità richiesta dalle vigenti normative come già rilevato al paragrafo §.4.6.

A tal riguardo si evidenzia che, ad oggi, alcuni locali sulla base della destinazione d'uso indicata nel progetto, non sembrano rispettare i requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme (rapporti aeroilluminanti e altezza interna).

Oltre quanto in precedenza relazionato, si precisa che le considerazioni dell'esperto stimatore sono meri pareri orientativi riferiti a verifiche eseguite ai soli beni pignorati e che solo con l'istruttoria degli uffici competenti possono essere compiutamente valutate le difformità rilevate, determinati i termini di ammissione delle istanze e dei relativi adempimenti, costi e oblazioni sulla base della normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza. Pertanto chi avrà interesse ad aggiudicarsi i beni stimati dovrà approfondire l'analisi tecnica eventualmente avvalendosi di tecnico di propria fiducia tenuto conto dello stato di incompiutezza a cui sono giunti i lavori interrotti da tempo.

#### **§.4.10 Stima del valore di mercato (quesito n.10)**

Il metodo estimativo adottato dallo scrivente per la valutazione degli immobili in esame è quello del confronto di mercato.

La stima consiste nell'individuazione del prezzo di mercato attraverso la comparazione tra l'oggetto da valutare (soggetto) e un insieme di immobili simili (comparabili) appartenenti allo stesso segmento di mercato compravenduti di recente e di prezzo noto. Questo genere di stima è il modello di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato, secondo gli standard valutativi riconosciuti a livello nazionale ed internazionale. Il procedimento si fonda sull'assunto che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

- A seguito di puntuale ricerca nella zona d'interesse e nell'arco di tempo ragionevolmente utile, è stata ritenuta attendibile una sola compravendita, l'atto citato in precedenza ai rogiti [REDACTED] del 29.5.2019, rep. n.62079/14635 ad oggetto un *unità abitativa*

non completamente ultimata, allo stato del grezzo, articolata tra i piani terreno e primo (superficie esterna lorda circa mq.106,00) e con annessi resede esclusivo e due posti auto anch'essi non completamente ultimati (superficie catastale complessiva posti auto mq.26,00), ubicata nel medesimo complesso immobiliare in cui sono posti i beni pignorati. Dato il prezzo della compravendita di Euro 100.000,00, il valore unitario dell'unità abitativa comprensiva di pertinenze esclusive (al grezzo) in arrotondamento cifra corrisponde ad Euro/mq. 943,00.

Nonostante la sostanziale analogia delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile con i soggetti in stima (anche per quanto concerne le consistenze e dotazioni accessorie) si ritiene dover introdurre un coefficiente di differenziazione per l'incidenza di veduta e posizione che caratterizzano l'unità principale del Lotto 2. Per ottenere il valore di mercato si applica il valore unitario sopra ottenuto alla *superficie commerciale*<sup>4</sup>, calcolata dalle superfici lorde già determinate al paragrafo §.4.4, come di seguito riportato.

### **Lotto 1**

Descrizione	Superficie lorda arrotondata mq.	coefficiente	Superficie commerciale mq.
Unità abitativa p.t.	101,00	1	101,00
loggia	10,00	0,40	4,00
<b>TOTALE</b>			<b>105,00</b>

Il più probabile **valore di mercato** dell'intera piena proprietà del **Lotto 1 libero**, è pertanto dato da Euro/mq. 943,00 x mq.105,00 = Euro 99.015,00 che per arrotondamento si assume pari a **Euro 99.000,00** (*Euro novantanovemila/00*).

### **Lotto 2**

Descrizione	Superficie lorda arrotondata mq.	coefficiente	Superficie commerciale mq.
Unità abitativa p.t.-p.1	123,00	1	123,00
<b>TOTALE</b>			<b>123,00</b>

Il più probabile **valore di mercato** dell'intera piena proprietà del **Lotto 2 libero**, è pertanto dato da Euro/mq. 943,00 x mq.123,00 x 1,17 = Euro 135.707,13 che per arrotondamento si assume pari a **Euro 135.700,00** (*Euro centotrentacinquemilasettecento/00*).

<sup>4</sup> Calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile) secondo la norma UNI 10750 (Uni En Iso 9000): 100% superfici calpestabili, 100% sup. di pareti divisorie interne e perimetrali, (fino ad un max di 50 cm.), il 50% delle sup. delle pareti confinanti (fino ad un max di 25 cm.), compreso superfici coperte e superfici ponderate delle pertinenze quali cantine, terrazze, ecc.



### **Lotto 3**

Descrizione	Superficie lorda arrotondata mq.	coefficiente	Superficie commerciale mq.
Unità abitativa p.t.-p.1-p.2	113,00	1	113,00
locale interrato (non visionato)	15,00	0,40	6,00
<b>TOTALE</b>			<b>119,00</b>

Il più probabile **valore di mercato** dell'intera piena proprietà del **Lotto 3** libero, è pertanto dato da Euro/mq. 943,00 x mq.119,00 = Euro 112.217,00 che per arrotondamento si assume pari a **Euro 112.200,00** (*Euro centododicimiladuecento/00*).

Si precisa che la presente stima:

- tiene conto delle caratteristiche dei beni, rapportate a parametri mercantili standard di riferimento e altre valutazioni analitiche che seguono delle regole condivise secondo un percorso numerico-scientifico oggettivo;
- è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate e concluse le relative indagini (data di stesura della relazione);
- è valore previsionale medio ordinario che può discostarsi dal prezzo conseguente ad una compravendita dipendente da fattori soggettivi e capacità contrattuale dei contraenti o dal prezzo desumibile da banche dati che si basano su più generiche quotazioni medie;
- deve intendersi espressa "a corpo e non a misura" in quanto espressione del più probabile valore di mercato dei beni nelle loro caratteristiche globali, dove il criterio di calcolo applicato costituisce mero procedimento esplicativo e onnicomprensivo e le superfici computate sono approssimazione dell'ordine di grandezza della valutazione.

#### **§.4.11 Prezzo a base d'asta (quesito n.11)**

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare (quest'ultimi vincolati da tempi di pagamento più rapidi ed in genere caratterizzati da maggiore rigidità della procedura di trasferimento), si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta dei tre Lotti applicare una detrazione stabilita del -10% sui valori di mercato indicati al paragrafo §.4.10 che precede.

#### **Lotto 1**

Valore di mercato della piena proprietà del lotto libero Euro 99.000,00.

- Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria  
Euro 99.000,00 x 10% = Euro 9.900,00

**Prezzo a base d'asta** dell'intera piena proprietà del **Lotto 1** - libero

Euro 99.000,00 - Euro 9.900,00 = Euro 89.100,00 che per arrotondamento si assume pari a **Euro 89.000,00** (*Euro ottantanovemila/00*).

## **Lotto 2**

Valore di mercato della piena proprietà del lotto libero Euro 135.700,00.

- Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria  
Euro 135.700,00 x 10% = Euro 13.570,00

**Prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà del Lotto 2 - libero**

Euro 135.700,00 - Euro 13.570,00 = Euro 122.130,00 che per arrotondamento si assume pari a  
Euro 122.000,00 (Euro centoventiduemila/00).

## **Lotto 3**

Valore di mercato della piena proprietà del lotto libero Euro 112.200,00.

- Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria  
Euro 112.200,00 x 10% = Euro 11.220,00

**Prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà del Lotto 3 - libero**

Euro 112.200,00 - Euro 11.220,00 = Euro 100.980,00 che per arrotondamento si assume pari a  
Euro 101.000,00 (Euro centounomila/00).

## **§.4.12 Appetibilità sul mercato e divisibilità (quesito n.12)**

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei beni, pertanto non si rilevano particolari condizioni per cui gli stessi possano non risultare appetibili sul mercato, fermo restando le valutazioni del tutto soggettive da parte del potenziale aggiudicatario sugli aspetti tecnici, burocratico-autorizzativi ed economici connessi al completamento degli immobili.

## **§.4.13 Regime impositivo della vendita**

Considerando che l'esecutato è un'entità imprenditoriale, le cessioni di immobili a fini abitativi sono normalmente assoggettate ad IVA e richiedono pertanto l'attribuzione del trattamento tributario conseguente. E' prevista l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4%, (i beni non hanno caratteristiche di abitazioni di lusso) nel caso in cui l'acquirente abbia i requisiti per la richiesta dell'"agevolazione prima casa".

## **§.4.14 Riepilogo dei lotti per la vendita (quesito n.13-14)**

Trattasi di Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3 per ciascuno dei quali è stata prodotta una *tabella riepilogativa* per la vendita giudiziaria, (cfr. All.8).

Sintesi:

### **Lotto 1**

*Piena proprietà di unità a prevista destinazione abitativa non completamente ultimata porzione di fabbricato facente parte di più ampio complesso immobiliare, sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Località San Michele, strada comunale di San Michele nc.8, disposta al piano terra con annessi resede esclusivo e due posti auto pertinenziali previsti coperti anch'essi da completare.*

L'unità abitativa ha una superficie lorda di circa mq.101,00 oltre loggia di circa mq.10,00.

I n.2 posti auto di pertinenza hanno una superficie catastale complessiva di mq.26,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, Sezione Incisa Valdarno (FI):

- unità abitativa e resede esclusivo, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 504, categoria F/4;
- posto auto, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 510, categoria C/6;
- posto auto, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 511, categoria C/6;

Costituiscono consistenze pignorate le coperture dei posti auto suddetti e di altri vicini, oggi non esistenti, aventi i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 516, Categoria F/5;
- foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 517, Categoria F/5.

Prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà Euro 89.000,00 (libero)

### **Lotto 2**

*Piena proprietà di unità a prevista destinazione abitativa non completamente ultimata porzione di fabbricato facente parte di più ampio complesso immobiliare, sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Località San Michele, strada comunale di San Michele nc.8, composta da piano terra e piano primo con annessi resede esclusivo e due posti auto pertinenziali previsti coperti anch'essi da completare.*

L'unità abitativa ha una superficie lorda di circa mq.123,00.

I n.2 posti auto di pertinenza hanno una superficie catastale complessiva di mq.25,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, Sezione Incisa Valdarno (FI):

- unità abitativa e resede esclusivo, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 505, categoria F/4;
- posto auto, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 514, categoria C/6;
- posto auto, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 515, categoria C/6.

Costituiscono consistenze pignorate le coperture dei posti auto suddetti e di altri vicini, oggi non esistenti, aventi i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 516, Categoria F/5;
- foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 517, Categoria F/5.

Prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà Euro 122.000,00 (libero).

### **Lotto 3**

*Piena proprietà di unità a prevista destinazione abitativa non completamente ultimata porzione di fabbricato facente parte di più ampio complesso immobiliare, sita nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Località San Michele, strada comunale di San Michele nc.8, composta da piano terra, piano primo, piano secondo e locale interrato con annessi resede esclusivo e due posti auto pertinenziali previsti coperti anch'essi da completare.*

L'unità abitativa ha una superficie lorda di circa mq.113,00 oltre locale interrato mq.15,00.

I n.2 posti auto di pertinenza hanno una superficie catastale complessiva di mq.27,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, Sezione Incisa Valdarno (FI):

- unità abitativa e resede esclusivo, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 506 unito alla particella 74, subalterno 502, categoria F/4;
- posto auto, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 512, categoria C/6;
- posto auto, foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 513, categoria C/6.

Costituiscono consistenze pignorate le coperture dei posti auto suddetti e di altri vicini, oggi non esistenti, aventi i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 516, Categoria F/5;
- foglio di mappa 4, particella 196, subalterno 517, Categoria F/5.

Prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà Euro 101.000,00 (libero).

Nella convinzione di aver diligentemente espletato l'incarico affidatogli con il deposito della presente relazione peritale (pagg.24 oltre allegati in elenco), il sottoscritto esperto stimatore rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza

Firenze li, 25 aprile 2023

L'esperto  
Arch. Marco Badi



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.1 - documentazione catastale
- All.2 - atto di provenienza ██████████ del 2005
- All.3 - documentazione fotografica\*
- All.4 - schemi di rilievo\*
- All.5 - comunicazioni Agenzia Entrate ricerca locazioni
- All.6 - visura ipotecaria aggiornata
- All.7 - elaborati pratica edilizia Dia 46/2011
- All.8 - tabella riepilogativa dei Lotti
- All.9 - comunicazioni alle Parti inizio operazioni peritali
- All.10 - verbale di sopralluogo
- All.11 - attestazione di invio della relazione peritale al debitore

\* allegati presenti in versione epurata

