

## TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE CIVILE

Procedura di FALLIMENTO N. 15/2012

con sede in Firenze Fi – Via Ghibellina, 7R

Giudice Delegato: Dr.ssa Silvia Governatori

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Giovanna Benvenuti

Firenze, 20/04/2012

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it



**3° Quesito:** *Accerti 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 rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

**7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

**10° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se*

*trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 06/03/2012 e in data 07/03/2012 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

\*\*\*\*\*

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

**1° Quesito:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

E' stato verificato che in data 14/10/2011 sono state rilasciate dall'AGENZIA DEL TERRITORIO – Ufficio Provinciale di Firenze – Reparto Servizi all'utenza – SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE - "CERTIFICAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI" previste dall'art. 567 c.p.c.. Risultando mancanti lo stralcio di mappa catastale relativo all'edificio oggetto di causa, nonché le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dell'immobile de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobili aggiornati.

Dalla certificazione n° 15 rilasciata in data 05/09/2011 dall'AGENZIA DEL TERRITORIO – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio pubblicità IMMOBILIARE -, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Firenze, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva individuato da "piena proprietà dell'area" di:

- un IMMOBILE in Scandicci Fi, P.zza Nicola Cannicci n° 7, ... censito al catasto fabbricati nel Comune di

Dalle suddette certificazioni ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agencia

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

del Territorio di Firenze, relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

### **I.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- nota di iscrizione n° 5903 del 05/09/2011 di **ipoteca giudiziale** di Euro € 38 000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a garanzia della somma di Euro € 19 644,70 in dipendenza dell'atto del 01/09/2011 ai rogiti TRIBUNALE DI BRESCIA – rep. 6006 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA SOC. COOP. Pompiano (Br) – e contrc con sede in Firenze Fi per la piena proprietà, sopra:

**"IMMOBILE** in Scandicci Fi, P.zza Nicola Cannicci n° 7, ... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Scandicci al foglio 68 Particella 740 sub.37 sezione urbana CT*, è di proprietà della Società di PROPRIETÀ 1/1 – per la piena proprietà dell'area ..."

### **I.B) PROVENIENZE AL VENTENNIO**

Dalla **CERTIFICAZIONE** rilasciata in data 19/03/2011 dall'AGENZIA DEL TERRITORIO – *Ufficio Provinciale di Firenze* – Servizio pubblicità **IMMOBILIARE** -, e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;

**2° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

### **2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA**

- L'unità immobiliare consistente in un negozio con accesso principale da Piazza Cannicci, 7 nel Comune di Scandicci (FI). Alla piazza si accede provenendo dalla Via Giovanni Fattori; l'area è di

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

tipo residenziale e si trova ad Est del Comune di Scandicci; l'area risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus e nelle vicinanze vi sono scuole e centri commerciali.

- L'immobile è negozio con ingresso principale dalla piazza Cannicci oltre sporti sulla strada Via da Vito d'Ancona. Sui restanti due lati l'immobile risulta confinante con altre distinte unità immobiliari. La proprietà è inserita al piano terreno di un immobile con sviluppo di numero 6 piani fuori terra. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario. Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali di ogni genere, supermercati e scuole.

## **2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un negozio che si sviluppa su un unico piano oltre mezzanino; la proprietà della \_\_\_\_\_ individuata dal Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al nei fogli di mappa 68 part. 740 sub 37 Sezione Urbana CT risulta confinante su di un lato con Piazza Cannicci (dalla quale ha una vetrina / accesso), mentre il prospetto tergale affaccia su Via Vito d'Ancona oltre altro vano in angolo fra Via Vito d'Ancona e Via Lega ove sono presenti ampi sporti / vetrine, inserito al piano terreno d un grande condominio costituito da numero 6 piani fuori terra. . L'immobile ha una forma in pianta irregolare con sviluppo prevalente dei vani nel prospetto tergale dell'immobile con affaccio su Via Vito d'Ancona. Trattasi di costruzione di non remota edificazione con struttura portante in cemento armato e tramezzatura in forati.

L'immobile si sviluppa su di un unico piano oltre a mezzanino ed è corredato di una sporto / accesso dalla Piazza principale (Piazza Cannicci). Le pareti esterne interne intonacate con intonaco civile e pitturate con colori chiari, risultano essere realizzate con un muro di tamponamento con spessore variabile dai 10 cm ai 40 cm. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo con chiusura a battente, le soglie sono in travertino. Nella sua totalità il fabbricato presente un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

## **2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un negozio distribuito su un livello posto al piano terreno con ingresso principale da Piazza Cannicci oltre piano mezzanino il tutto costituito da 3 ampi vani con accesso da Via Vito d'Ancona di cui uno in angolo con Via Vito d'Ancona e Via Lega comprendente un ripostiglio, oltre a corridoio interno, bagno senza finestra, disimpegni vari, piano mezzanino comunicante mezzo ampia scala interna costituito da 2 bagni senza finestra e un ampio ripostiglio e vano con ingresso e sporto dalla Piazza Cannicci. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

NEGOZIO

|   |                           |
|---|---------------------------|
| - superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... | P T mq 190,22             |
| .....   | Piano Mezzanino mq 28,96  |
| TOTALE .....  | P T mq 219,18             |
| - superficie utile calpestabile, al netto delle murature .....  | mq 164,52                 |
| - altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  |                           |
| Altezza H PT .....  | variabile da 2,95 ml 4,18 |
| Altezza H P <sub>MEZZANINO</sub> .....  | ml 2,40                   |
| - vani – locali .....   | n° 6                      |
| - servizi igienici .....  | n° 3                      |

Volumetria lorda dell'immobile:

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| P.T.                       |           |
| mt. 171,74 x h 4,18.....   | mc 717,87 |
| P.T.                       |           |
| mt. 18,48 x h 2,95 .....   | mc 54,516 |
| P <sub>MEZZANINO</sub>     |           |
| mt. 28,96 x h 2,40 .....   | mc 69,504 |
| <u>Totale volume</u> ..... | mc 841,89 |

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *NEGOZIO* ad uso commerciale, ha una superficie commerciale di mq 164,52 così calcolata:

|         |           |             |           |
|---------|-----------|-------------|-----------|
| Negoziò | mq 164,52 | pari a 100% | mq 164,52 |
|         |           |             | mq 164,52 |

**2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

NEGOZIO – L'immobile è posto a piano terreno, ha destinazione d'uso commerciale, e consiste in un ampio vano con accesso da Piazza Cannicci ove è presente uno sporto sulla piazza con porta di ingresso, tale vano risulta essere stato recentemente ristrutturato (allo stato attuale è adibito a pizzeria), è stato realizzato un controsoffitto nel quale è inserita l'illuminazione e l'impianto di climatizzazione degli ambiente. La saracinesca è inoltre dotata di motore elettrico. Dal vano con sporto su Piazza Cannicci si accede tramite un corridoio ai vani retrostanti caratterizzati da un piano mezzanino al quale si accede con una ampia scala interna costituito da un ripostiglio oltre due bagni non dotati di finestra. Il disimpegno permette inoltre di accedere ad un altro ampio vano con sporto sulla Via Vito d'Ancona oltre che a un bagno non dotato di finestra. Il disimpegno collega inoltre i vani citati con un corridoio che permette di accedere ad un ulteriore ampio vano con ampie vetrate e accesso diretto dalla Via d'Ancona e a un ultimo vano ad angolo con doppio sporto

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

su Via Vito d'Ancona e Via Lega ove è presente un ripostiglio e la caldaia utilizzata per il parziale riscaldamento degli ambienti. Lo stato generale dell'immobile è buono, gli infissi sono tutti in metallo con vetro singolo e dotati di saracinesca ad eccezione dello sporto su Piazza Cannicci ove è presente un infisso in ferro con doppio vetro e saracinesca motorizzata. I materiali utilizzati sono buoni, senza particolari elementi e rifiniture di pregio.

- **IMPIANTI** - l'impianto di riscaldamento e climatizzazione dell'aria, è in parte effettuato tramite un impianto di climatizzazioni incassato nel controsoffitto del vano con accesso da Piazza Cannicci, mentre nel vano ad angolo tra con la Via Vito d'Ancona e Via Lega è installata una caldaia autonoma alimentata a metano per il parziale riscaldamento degli ambienti. La produzione di acqua calda è garantita mediante boiler elettrici. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati in canaline. Il negozio è allacciato alla rete fognaria comunale.
- **APPREZZAMENTI GENERALI** - lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità.

**3° Quesito:** *Accerti 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 rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

- I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n°15 del 05 Settembre 2011, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

#### **4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE**

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scandicci (Fi) intestato a \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nei fogli di mappa 68 part. 740 sub 37 Sezione Urbana CT

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

#### 4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

L'immobile censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Scandicci (Fi) intestato a \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nei fogli di mappa 68 part. 740 sub 37 Sezione Urbana CT è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA. In data 20/04/2012 è stata aggiornata la planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze.

#### 5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, l'immobile de quo, in base al Piano Strutturale Comunale, inserisce l'area di interesse nel Sistema Territoriale denominato LA CITTA'

#### 6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47.*

In riferimento all'ultimo ventennio risultano presentate presso il Comune di Scandicci le seguenti comunicazioni di attività:

- I. In data 11/04/2011 con protocollo 381/2011 è stata presentata Comunicazione opere ai sensi dei commi art. 6 d.p.r. 380/2001 e s.m.i LETTERA A

#### 7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in UN UNICO LOTTO, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituito:  
NEGOZIO, Piazza Cnnicci, n°7 – Scandicci (FI) – Piano Terreno.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da NEGOZIO posto al piano terreno oltre piano mezzanino

#### 8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio*

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

*di indivisibilità eventualmente 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.*

- L'immobile in oggetto costituito da: NEGOZIO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci (Fi) nel Foglio di Mappa n° 78 Part. 740 sub 37 cat. C1 , in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione n°5903 del 05 Settembre 2011, riportata al precedente § I.B) della presente memoria, è **pignorato** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ**.

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

- Il NEGOZIO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci (Fi) nel Foglio di Mappa n° 68 Part. 740 sub 37, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso di inquilini con contratto di locazione per uso commerciale, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **OCCUPATO** ad ogni effetto di legge.

**10° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) il NEGOZIO oggetto di stima, **RISULTA OCCUPATO** da affittuari in possesso di contratto di locazione per uso commerciale.

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **GRAVANO** sugli immobili oggetto di stima vincoli paesaggistici
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **GRAVANO** sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **NON GRAVANO** sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche) o di *usi civici*.

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

#### 12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Marzo 2012, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi. Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI Provincia: firenze Semestre: 2 – 2011 Comune: Scandicci*

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 900                   | 1500 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 2000                  | 3400 | L                |

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

#### 12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze FI – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

➤ Appartamento → da € 2000 a € 3400 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- l'immobile in oggetto risulta OCCUPATO;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- Appartamento € 2200,00 mq lordo

### VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

Negozi piano terra con sporto sulla Piazza Cannicci e sulla retrostante Via Vito d'Ancona

$$\rightarrow \text{mq } 219,19 * 2200 \text{ €/mq} = 482.218,00$$

Diconsi: Euro quattrocentottantadue miladuecentodiciotto/00;

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze FI – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

Arrotondabili a **Euro 480.000,00** ÷

Diconsi **Euro quattrocentottanta/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

#### **FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①**

- Negozio costituito da vano con ingresso da Piazza Cannicci oltre mezzanino corredato di servizi, grandi vani retrostanti con accesso da Via Vito d'Ancona oltre altro vano in angolo fra Via Vito d'Ancona e Via Lega inserito al piano terreno d un grande condominio costituito da numero 6 piani fuori terra. Il negozio è distribuito prevalentemente su un unico piano e comprende anche un mezzanino ove sono presenti due bagni e un ripostiglio al quale si accede tramite una scala interna dal disimpegno. I locali sono in parte adibiti a forno / pizzeria, mentre in parte sono utilizzati da altra ditta per il deposito delle merci. Lo strato generale di mantenimento degli ambienti e dei relativi impianti è buono. Si precisa inoltre che il vano con accesso diretto da Piazza Cannicci è adibito a Pizzeria al pubblico e risulta essere stato ristrutturato recentemente. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Scandicci (Fi) al foglio di mappa 68 part. 740 sub 37 intestato a per la piena proprietà di 1/1.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 480.000,00**  
**Diconsi:quattrocentottanta/00**

\* \* \* \* \*

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01);
- Elaborati grafici (Allegato A.02);
- Documentazione fotografica composta da fotografie (Allegato A.03);

Ing. Giovanna Benvenuti Via del Romito, 62/b 50134 Firenze Fi – T/F 0553841816 – g.benvenuti@ingegneriaperambiente.it

