

TRIBUNALE DI FIRENZE  
Terza sezione civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari

Perizia C.T.U.  
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

III. G. I.  
CAUSA CIVILE

**Dott.ssa Giovanna Mazza**  
Promossa da



<b>N. R. G.</b>	<b>65 - 2023</b>
-----------------	------------------

C. T. U.:  
CONFERIMENTO INCARICO  
NOTIFICA INCARICO  
UDIENZA

**GEOM. ANDREA ANDREONI**  
**02 Agosto 2023**  
**03 Agosto 2023**  
**09 Aprile 2024**

PARTE ATTRICE:



PARTE CONVENUTA:



\*\*\*\*\*

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Andreoni nato a Greve il 20/01/1962, C.F. NDRNDR62A20E169Q, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2652/11, domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di Greve in Chianti, Fraz. Strada in Chianti, via G. Ferrero, 35, ha ricevuto in data 3 Agosto 2023 nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa Giovanna Mazza, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con l'indicazione di procedere alla stima di alcuni immobili posti in provincia di Firenze, comune di Scandicci.

Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari analizzando, in primo luogo, la documentazione già presente agli atti, nonché reperendone di propria.

La documentazione a compendio della presente relazione viene elencata in allegato. (Cfr. Indice in appendice)

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 15 settembre 2023 è stata inviata una prima comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla parte convenuta, indicandogli per il giorno 16 Ottobre 2023, alle ore 9:30, l'intenzione di visitare gli immobili oggetto di stima.

Il debitore non ha ritirato la missiva e non si è presentato, per la data indicata, a permettere l'accesso ai beni.

In tale sede il CTU, unitamente al custode nominato, ha preso visione sommaria dello stato dei luoghi, non potendo accedere alla totalità degli immobili, e provveduto a acquisire quanto possibile vista la circostanza.

Al fine di poter prendere completa visione dei beni si è provveduto ad inviare, come previsto dalla procedura, sempre a mezzo raccomandata, una seconda missiva, in data 17.01.2024, contenente una nuova data in cui poter visionare i beni, specificando alla proprietà che, se non si presenterà all'appuntamento, si procederà comunque all'accesso con l'ausilio di fabbro e forze dell'ordine.

In questo caso l'esecutato ha regolarmente ritirato la raccomandata ed era presente, per la data del 30 gennaio 2024, permettendo, per quanto possibile, l'accesso ai beni.

Nel contempo si è fatta richiesta, ai preposti uffici comunali, per accedere agli archivi al fine di reperire la storia urbanistica dei beni, ottenendo, per il giorno 10 ottobre 2023, appuntamento per

la visione degli atti e prelevarne copia, mentre parte dei progetti presentati è stato inviato, allo scrivente, a mezzo mail.

Al termine delle operazioni il sottoscritto redige la presente relazione ove risponde ai quesiti indicatigli.

## Relazione – Risposte ai quesiti

### PUNTO N. 1

*"identificare il/i bene/i 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 identificazione; 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 a 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 "*

La stima è relativa ad una porzione di complesso immobiliare con destinazione produttiva oltre un quartiere per civile abitazione, siti in comune di Scandicci ai civici 68 e 66 di via del Ponte a Greve. L'accesso al laboratorio / magazzino, posto al piano terreno, avviene dal piazzale di proprietà dove

troviamo ubicati, tra l'altro, alcuni posti macchina scoperti esclusivi.

All'appartamento, posto al piano primo, si accede da una porta esclusiva (attualmente murata per motivi di sicurezza) posta direttamente su via del Ponte a Greve.

### **Identificazione dei beni all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare**

Il verbale di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 10.03.2023, pone i gravami a carico dei seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati del comune di Scandicci nel foglio di mappa catastale n. 68, p.lla 311 quali:

Subalterno 504, unità abitativa posta al piano primo, cat. A/3 Classe 4 consistenza vani 5,00, via del Ponte a Greve n. 68;

Subalterno 505, posto auto sito al piano terreno, cat. C/6 Classe 2 consistenza mq 16,00, via del Ponte a Greve n. 68;

Subalterno 509, posto auto sito al piano terreno, cat. C/6 Classe 2 consistenza mq 13,00, via del Ponte a Greve n. 68;

Subalterno 510, posto auto sito al piano terreno, cat. C/6 Classe 2 consistenza mq 13,00, via del Ponte a Greve n. 68;

Subalterno 511, posto auto sito al piano terreno, cat. C/6 Classe 2 consistenza mq 13,00, via del Ponte a Greve n. 68;

Subalterno 512, posto auto sito al piano terreno, cat. C/6 Classe 2 consistenza mq 13,00, via del Ponte a Greve n. 68;

Subalterno 513, posto auto sito al piano terreno, cat. C/6 Classe 2 consistenza mq 13,00, via del Ponte a Greve n. 68;

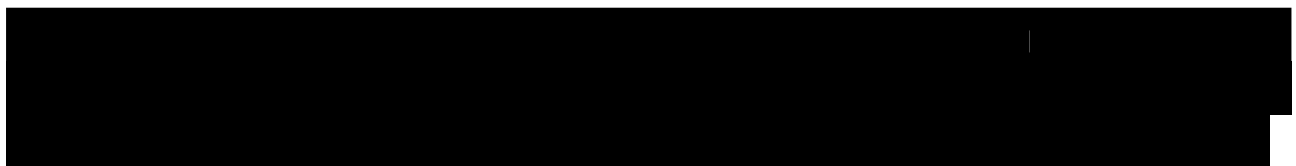
Subalterno 514, posto auto sito al piano terreno, cat. C/6 Classe 2 consistenza mq 12,00, via del Ponte a Greve n. 68;

Subalterno 516, fabbricato artigianale sito al piano terreno, cat. D/7, via del Ponte a Greve n. 68;

Subalterno 517, area urbana sita al piano terreno di mq 211,00, via del Ponte a Greve n. 66.

**Ciò detto si può affermare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

### **Confini**



### Conformità planimetrie catastali

In sopralluogo è stato eseguito sostanzialmente a vista in quanto come desumibile dai verbali dei sopralluoghi effettuati i beni risultano in profondo stato di degrado e quindi non accessibili in sicurezza.

Nonostante ciò confidando nelle planimetrie catastali depositate in tempi relativamente recenti e nelle misurazioni essenziali eseguite si è potuto verificare la sostanziale conformità con quanto agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Territorio.

### Corrispondenza tra proprietà e soggetto esecutato

Il proprietario dei beni **corrisponde alla figura esecutata.**

#### PUNTO N. 2

*"riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)"*

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Della provincia di Firenze in data 10.03.2023 al n. 9773 di Reg. Gen. ed al n. 7187 di Reg. Part., relativo alla **quota di piena proprietà**, pari alla quota di 1/1, in capo al sig. [REDACTED] per i beni oggetto di stima.

#### PUNTO N. 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"*

I beni sono pervenuti all'esecutato in forza della successione testamentaria del [REDACTED], giusto testamento olografo del 25 Febbraio 1974, pubblicato con verbale ai rogiti Notaio Mario Piccinini di Empoli in data 8 ottobre 1974, rep. n. 4451 fasc. n. 438 registrato ad Empoli il 18 Ottobre 1974

al nr. 3216 vol. 152 e trascritto a Firenze il 22 Ottobre 1974 al nr. 15591 RP, giusta denuncia di successione n. 7 vol. 2321 presentata all'Ufficio Successioni di Firenze e trascritta a Firenze in data 3 Luglio 1975 al nr. 6439 e successiva riunione di usufrutto della propria madre, [REDACTED], deceduta a Firenze il 25 Giugno 2001.

Non risultano, ad oggi, ulteriori atti traslativi da trascriversi.

#### PUNTO N. 4

*" fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (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 "*

#### Descrizione generale

Trattasi di porzione di un complesso immobiliare, con prevalente destinazione produttiva, posto in Comune di Scandicci, a confine con il Comune di Firenze, in fregio a via del Ponte a Greve e con accesso da due cancelli sulla via, civico 68 per i laboratori, e civico 66 per un quartiere, che si sviluppa al piano primo della porzione oggetto di stima.

Il piazzale di ingresso insieme a complessivi sette posti auto scoperti risultano di esclusiva proprietà dell'esecutato.

Il piazzale è gravato da servitù di passo a favore delle altre attività produttive che ivi si affacciano.



**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 65 - 2023**

**Studio Andreoni Associati**

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: a.andreoni@andreoniassociati.it – PEC: andrea.andreoni@geopec.it



Il fabbricato è costituito, **al piano terreno**, da due corpi di fabbrica, separati da un corridoi dotato di pensiline di protezione.

Sulla destra, con ingresso diretto dal piazzale, in prossimità dei posti auto, troviamo la porzione avente funzione di servizio per la parte produttiva, destinata ad uffici, mensa, servizi igienici ecc., oltre ad un laboratorio.

Il blocco seguente con altezza media di circa mt 3.60 è destinato a magazzini oltre ad un piccolo ufficio ed una zona terminale soppalcata.

Nella porzione sulla sinistra del corridoio protetto si trovano tre locali, restante parte del laboratorio, con altezza di circa mt 3.90, aventi accesso protetto da una pensilina a sbalzo.

**Al piano primo**, sopra la porzione destinata alla funzione di servizio, ed ingresso tramite un vano scale con accesso diretto dalla strada (civico 66 di via del Ponte al Greve), si trova un quartiere, come si desume dalle planimetrie catastali in atti, che non è stato possibile visionarlo stante le condizioni igieniche e di sicurezza, composto da tre vani compresa cucina oltre servizio ed accessori tra i quali una veranda ed un lastrico solare.

L'immobile si presenta in stato di completo abbandono ed in pessime condizioni strutturali ed igienico sanitarie come possiamo desumere dalle foto che seguono rappresentative del degrado e più compiutamente dall'allegato fascicolo fotografico.

#### Foto stato immobile oggetto di stima



**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 65 - 2023**

**Studio Andreoni Associati**

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: a.andreoni@andreoniassociati.it – PEC: andrea.andreoni@geopec.it



**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 65 - 2023**

**Studio Andreoni Associati**

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: [a.andreoni@andreoniassociati.it](mailto:a.andreoni@andreoniassociati.it) – PEC: [andrea.andreoni@geopec.it](mailto:andrea.andreoni@geopec.it)

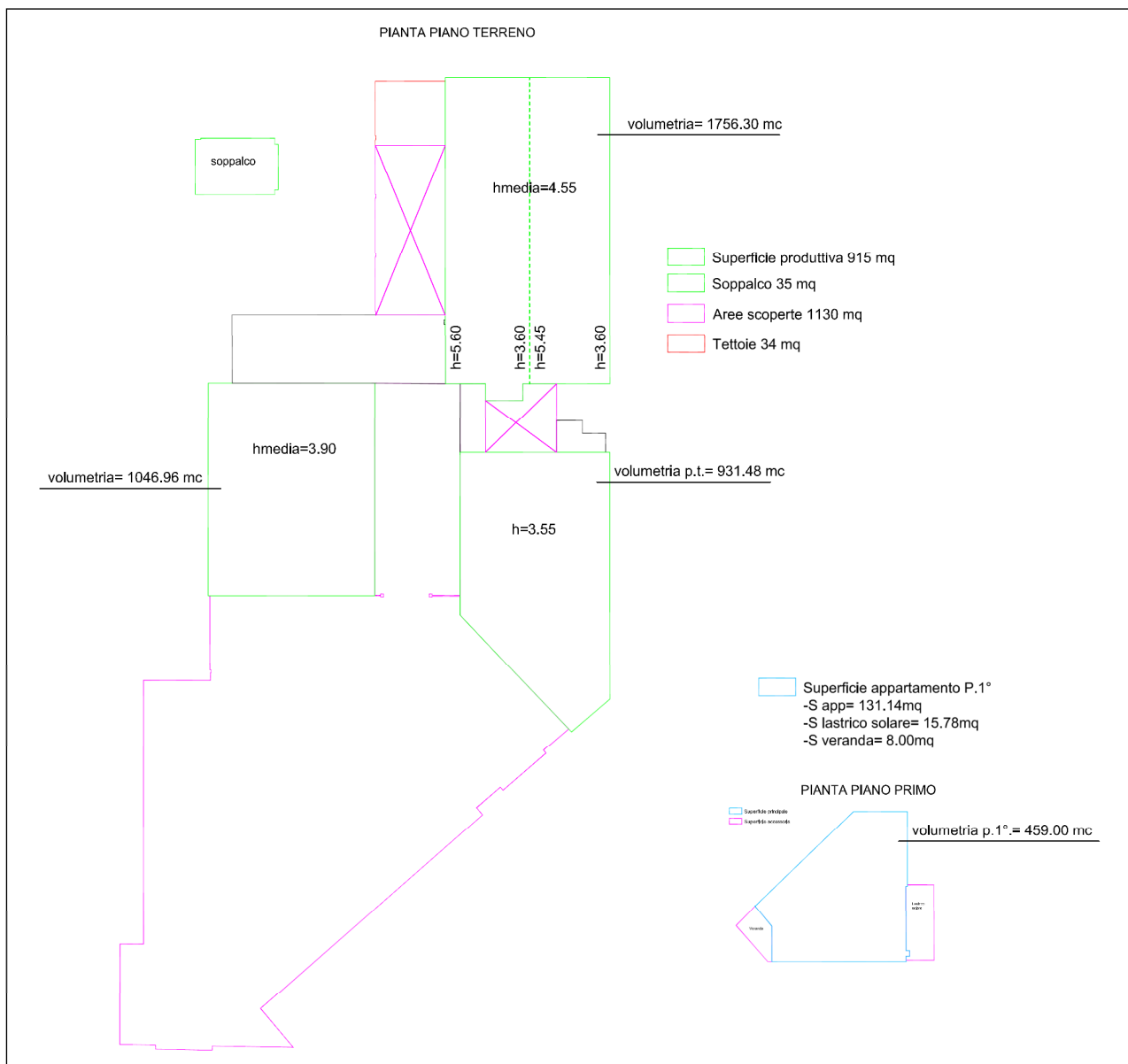


## Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate, ed interpretando al meglio le planimetrie catastali in atti, si è determinata la Superficie Lorda dei beni, che ci servirà per la valutazione, insieme alla volumetria lorda.

Quest'ultimo valore ci sarà utile in quanto, ai fini della stima, si ritiene corretto ipotizzare il valore in rapporto alla sostituzione edilizia del bene o alla sua ristrutturazione ricostruttiva, in ottemperanza alle norme di Piano Operativo e più in generale alla legge regionale 65/2014 e D. P. G. R. della Regione Toscana n. 39/r del 24 luglio 2018.

Segue planimetria del bene ove in color verde e viola sono contornate le aree di dette superfici.



**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 65 - 2023**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: a.andreoni@andreoniassociati.it – PEC: andrea.andreoni@geopec.it

La consistenza dei beni (superfici), come desumibile dall'elaborato grafico di cui sopra, è la seguente:

- Superficie lorda produttiva - mq 915,00
- Soppalco – mq 35,00
- Tettoia - mq 35,00 (Vi sono altre tettoie ma a parte le non legittimità sono in materiale fibroso – eternit e quindi da smantellare)
- Piazzale di proprietà – mq 1130,00
- N. 7 Posti auto - mq 87,50
- Unità abitativa piano primo - mq 131,14
- Lastrico solare - mq 15,78
- Veranda – mq 8,00

Le volumetrie risultano le seguenti:

- Produttivo (altezze medie) - mc 3735,00 circa
- Abitativo – mc 459,00 circa

### **Finiture**

Il complesso immobiliare è in stato di forte degrado.

Sono ancora visibili pavimentazioni in cemento, piastrellature ceramiche per i servizi igienici, intonaco civile sulle pareti, infissi esterni in metallo.

### **Attuale utilizzo dei beni**

I beni non sono attualmente utilizzati e versano in stato di abbandono.

### **Millesimi**

Non risulta costituito alcun condominio ed agli immobili non risulta spettare alcuna quota millesimale.

### **Sintesi previsioni dello strumento urbanistico**

Il vigente P.O.C. del comune di Scandicci, con valenza quinquennale e scadenza nel mese di giugno del corrente anno, classifica l'edificio in classe 12 – *Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico.*

Le N. T. A. del P. O. C. all'art.105 ne definiscono il grado di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

A determinate condizioni (di difficile verifica nel nostro caso) sono previsti anche incrementi volumetrici.

La ristrutturazione ricostruttiva R4 è disciplinata dall'art. 23 delle N. T. A.

Il P. S. recependo il P. G. R. A. dell'Appennino Toscano classifica la zona quale pericolosità media di alluvione P2.

La zona è vincolata ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 vincolo paesaggistico opes legis.

### PUNTO N. 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, comma 3, 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 "*

Gli immobili risultano, all'oggi, **liberi e non occupati**.

### PUNTO N. 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;*

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 65 - 2023**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: a.andreoni@andreoniassociati.it – PEC: andrea.andreoni@geopec.it

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...)"

#### **Domande Giudiziali – Sequestri – Altre trascrizioni**

Dalle ricerche effettuate è stata riscontrata la presenza di trascrizione presentata in data 9.01.2008 al n. di Reg. Gen. 1062 e Reg. Part. 755, relativo ad atto a rogito not. Mariani del 28.12.2007 rep. 31795 fasc. 12208, per istituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile, sul sub. 517 della p.lla 311, a favore del sub, 518 della medesima particella.

#### **Debiti per spese condominiali**

Non risulta costituito alcun condominio e non sono quindi pendenti spese condominiali non corrisposte.

#### **Atti di asservimento urbanistico - Prelazioni**

Non risultano in essere atti di asservimento urbanistico o prelazioni.

#### **Convenzioni matrimoniali – Altri pesi a limitazioni d'uso**

Non risultano in essere convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

### **PUNTO N. 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 procedente, 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"*

### **Vincoli condominiali**

Non risulta costituito alcun condominio e non sono quindi pendenti spese condominiali non corrisposte.

### **Trascrizioni che verranno cancellate con la presente procedura, con oneri a suo carico**

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze, eseguita in data 4.03.2024, risultano in essere la seguenti formalità:

**Iscrizione contro** del 5.08.1998, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. della provincia di Firenze registro particolare 5214 registro generale 23152, Ipoteca volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativo di Impruneta società cooperativa a r. l., ora Banco Fiorentino Mugello - Impruneta – Signa con sede legale in Via Villani, 13 – 50033 Firenzuola (FI), in ordine ad atto pubblico a rogito Not. Cappelletti Rep. 1569 Fasc. 128 del 4.08.1998, gravante, tra gli altri, anche sugli immobili oggetto della presente procedura sopra descritti.

Sono annotate restrizioni dei beni di cui alle trascrizioni del 10.02.2004 Reg. Part. 833 Reg. Gen. 4711, del 21.10.2004 Reg. Part. 4552 Reg. Gen. 39989, del 29.10.2004 Reg. Part. 4742 Reg. Gen. 41099, del 1.09.2008 Reg. Part. 4801 Reg. Gen. 35740.

Tale ipoteca è stata rinnovata in data 17.07.2018 e trascritta in data 17.07.2018 al Reg. Gen. 30251 e Reg. Part. 5210.

**Iscrizione contro del 16.09.2013**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. della provincia di Firenze Reg. Part. 4187 Reg. Gen. 24770, Ipoteca Legale a favore di Equitalia Centro SPA, Repertorio atto 534/4113 dell'11.09.2013, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura sopra descritti.

**Iscrizione Contro del 10.03.2023**, Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. della provincia di Firenze al n. 9773 di Reg. Gen. ed al n. 7187 di Reg. Part., relativo alla **quota di piena proprietà**, pari ad 1/1 in capo al sig. [REDACTED] per i beni

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 65 - 2023**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: a.andreoni@andreoniassociati.it – PEC: andrea.andreoni@geopec.it

oggetto di stima.

**Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali**

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità o l'esistenza di diritti demaniali che gravano i beni.

**PUNTO N. 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"*

Non risulta costituito alcun condominio e non vi sono in essere spese fisse di gestione o spese straordinarie già deliberate.

**PUNTO N. 9**

*"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/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 dichiarare 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 in 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 in sanatoria."*

### **Storia Urbanistica dei beni**

L'immobile, nel suo complesso, risulta edificato nei primi anni '60 dello scorso secolo e precisamente ai sensi della licenza edilizia n. 2382 del 3 luglio 1961.

Successivamente a tale data, per piccole modifiche interne, in data 21 Gennaio 1998 protocollo 2712 è stata depositata la prevista comunicazione ai sensi dell'art.26 della legge 28/02/1985 n.47.

Con D.I.A. protocollo generale 41683 del 7/09/2001 registrata la nr. 1036 e successiva variante del 21 Gennaio 2003 registrata al nr. 2258 sono state eseguite opere finalizzate al frazionamento del complesso produttivo.

In data 2401/2003, contestualmente al deposito della variante, è stata prodotta la comunicazione di fine lavori registrata al nr. 3257.

Infine per un ulteriore frazionamento è stato rilasciato, dal comune di Scandicci, il Permesso di Costruire n. 41 del 27/11/2007.

Per quanto possa occorrere si dà atto che in data 15 Giugno 1962 è stata richiesto il Permesso d'Uso dei locali, ad uso laboratorio, realizzati ai sensi della Licenza Edilizia 2382 del 1961, e, agli atti, troviamo il collaudo delle opere in cemento armato del 28.02.1966.

Non sono state reperite, presso gli archivi comunali, pratiche riguardanti l'agibilità del complesso.

### **Verifica della regolarità edilizia**

Per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, stante lo stato dei beni, si può affermare che l'immobile risulta sostanzialmente conforme ai fini della sua commerciabilità.

### **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Per quanto concerne l'utilizzazione prevista per il bene nello strumento urbanistico comunale si rimanda a quanto contenuto nella risposta al precedente p.to n. 4.

### **PUNTO N. 9bis**

*"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"*

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 65 - 2023**

**Studio Andreoni Associati**

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487

Email: a.andreoni@andreoniassociati.it - PEC: andrea.andreoni@geopec.it

Il regime impositivo della vendita, essendo la proprietà esecutata un soggetto non titolare di partita iva è il seguente:

- Per quanto riguarda il sito produttivo è soggetto a imposta di registro con aliquota del 9% e due tasse fisse (ipotecaria e catastale) di euro 50.00 cadauna.
- Per il quartiere di civile abitazione il passaggio è soggetto ad imposta di registro e due tasse fisse (ipotecarie e catastali). Nel caso l'acquisto sia eseguita come prima casa l'imposta di registro è del 3%) e le tasse fisse di euro 50. Nel caso di seconda casa l'imposta di registro sconta il 9%. Per quest'ultimo cespite se l'acquisto è eseguito da privato per la tassa di registro potrà essere richiesta l'applicazione del cd prezzo valore che si basa sulla rendita catastale aggiornata.

In tutti i casi il costo minimo dell'imposta di registro è pari ad euro 1000.

#### **PUNTO N. 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 di 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"*

#### **Premessa**

Stante lo stato di conservazione dell'immobile, conseguenza del lungo periodo di inutilizzo ed abbandono, che ha comportato gravi danneggiamenti ai beni, secondo lo scrivente è di difficile applicazione il cosiddetto confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio, in quanto immobili con caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, simili sono di difficilissimo reperimento.

Un corretto approccio per la valutazione è da ricercarsi nell'appetibilità di mercato del bene per un



soggetto investitore che ristruttura o sostituisce il bene al fine della locazione o rivendita.

Per fare ciò occorre creare un piano finanziario di fattibilità dove all'interno troviamo i costi, e tra questi quello del complesso immobiliare, che l'investitore può pagare in rapporto al margine di redditività finale dell'investimento sopportato.

ANALISI		FABBRICATO DEMOLIZIONE/RIS TUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA		251 624 €	PARAMETRI COSTI		
DATI		COEFF.			COSTO COSTRUZIONE	800,00	
SUPERFICIE LORDA	950	1	950 €		ONERI TECNICI	8%	
APPARTAMENTO	131	1,15	151 €			IMPORTO MUTUO	% SPESA
PARCHEGGI/AREA DI MANOVRA	1130	0,2	226 €		TASSO	€ 1 056 264	60%
POSTI MACCHINA	90	0,5	45 €		INTERESSI PRE AMMORTAMENTO	36	4 500 €
		SUP.CONV.	1 372 €				162 000 €
					RATA MUTUO MENSILE A REGIME		12 300 €
VOLUMETRIA VXP	4 194 €				INTERESSI TOTALI 15 ANNI		527 000 €
PIANO FINANZIARIO	DI MASSIMA				ACQUISTO MQ SUL	300,00 €	
VOCI SPESA					AFFITTO		ANNI
					EURO MQ	13,00 €	12
					MENSILE SU SUP.LORDA		14 308 €
COSTO COSTRUZIONE		€ 1 348 944			ANNUALE LORDO		171 701 €
CONTRIBUTI		€ 155 294			TOTALE 12 ANNI		2 060 417 €
ONERI TECNICI		€ 107 916			PRIMO INVESTITORE		
ACQUISTO		€ 411 495	EURO 300 MQ/ SUL		COSTI	€ 2 592 784	RATA
ONERI FINANZIARI		€ 162 000	36 MESI PREAMMORTAMENTO		AFFITTO ANNUALE	171 701 €	147 600 €
NOTAIO + REGISTRO ECC		€ 42 135			REDDITIVITA' SEMPLICE	6,6%	
					FONDO IMMOBILIARE		1 800 €
		€ 2 227 784			VENDITA	2 468 970 €	
		2 468 970 €			AFFITTO LORDO ANNUALE	171 701 €	
		€ 241 186			REDDITIVITA' SEMPLICE	7,0%	
		11%					

Considerata la particolarità del cespite immobiliare riteniamo che l'unica metodologia di stima applicabile sia quella sopra indicata in quanto altre tipologie da manuale non trovano attendibile riscontro sul mercato locale.

Quindi, come possiamo evincere dal piano finanziario stilato, abbiamo ipotizzato un soggetto imprenditoriale che acquista, ristruttura e vende ad un soggetto investitore, e nella vendita ricava una redditività minima dell'11%, mentre per l'acquirente si ipotizza un reddito lordo da affitti di circa il 7%.

Dal piano finanziario vediamo che per le minime redditività impostate il costo/valore del complesso immobiliare è pari ad Euro 411.000,00 considerando l'appetibile posizione logistica

dell'immobile che si pone in prossimità di importanti vie di comunicazione commerciali (A1 ecc.). Non abbiamo operato alcuna divisione in lotti, anche se i beni risultano di diversa destinazione (produttivo/residenziale), in quanto il solo appartamento, all'interno del contesto, non ha alcuna appetibilità di mercato considerato anche che la ristrutturazione, necessariamente, dovrà essere eseguita in unica fase, e per l'intero corpo di fabbrica, sarebbe quindi difficilissima da gestire con beni di proprietà di distinti aggiudicatari.

Oltre a ciò si ritiene che la presenza, nel lotto di vendita, della porzione residenziale possa rendere più appetibile il bene sul mercato.

### **Stato di occupazione del bene**

Il bene risulta attualmente libero.

### **PUNTO N. 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"*

Nella normale pratica estimativa i valori scaturiti dalla stima di cui sopra sono da ritenersi congrui per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., un diverso tipo di commercializzazione, la tipologia di pagamento, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste le specifiche condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del

10% rispetto al valore di mercato ricavato per ognuna delle unità.

Riassumendo si determina un prezzo base d'asta, arrotondato, pari ad **euro 370.000,00** (Euro trecentosettantamila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

#### **PUNTO N. 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 "*

Non ci sono ragioni e circostanze particolari che possano rendere inappetibili i beni sul mercato.

#### **PUNTO N. 13**

*"effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)"*

Il bene oggetto di stima risulta costituire, per natura, destinazione ed opportunità, un unico lotto da alienarsi unitamente.

Si riporta il riassunto del prezzo base d'asta e del suo stato di occupazione.

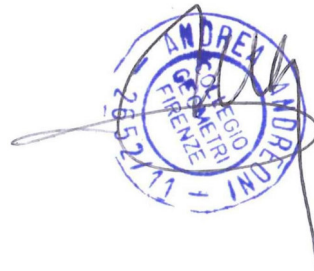
<b>Lotto</b>	<b>Immobile</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>Stato</b>
Lotto uNICO	Immobile (produttivo + accessori ed abitazione)	370.000,00	Libero ai fini della vendita

Il sottoscritto CTU Geom. Andrea Andreoni ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze lì 11 marzo 2024

Il C.T.U.

Geom. Andrea Andreoni





## **APPENDICE**

### **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**ALLEGATO 1:** Raccomandate A/R per comunicazione data e ora  
sopralluogo

**ALLEGATO 2:** Planimetrie, elaborato planimetrico e visure catastali  
immobili

**ALLEGATO 3:** Verbale pignoramento immobili

**ALLEGATO 4:** Planimetria immobile

**ALLEGATO 5:** Documentazioni fotografica

**ALLEGATO 6:** Riassunto lotto