

**sottoscritto anche dal custode** il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) *omissis*;

e) *omissis*;

f) *omissis*;

4. Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
5. **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali**, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
6. *omissis*;

e poneva i seguenti **quesiti**:

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 eseguito; 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 riguardi 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 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; .....

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;
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** 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..**

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.
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;
13. 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;
14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
15. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:**
  - **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 del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
  - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate** di cui al punto II°.

Effettuare **almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a**

mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare **all'esecutato**, se non costituito, **copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, .

\* \* \* \* \*

### ***Cronologia essenziale delle operazioni peritali***

Preliminarmente, ho esaminato la documentazione degli atti depositati nel sistema informatico PCT.

**12/2/2020** – Ho inviato avviso di sopralluogo a mezzo PEC al precedente ed a mezzo raccomandata a.r. all'esecutato unitamente al Foglio notizie, con indicazione della data di inizio delle operazioni peritali, avvertendo della presenza del custode, incaricato I.S.V.E.G., e comunicando che il giorno 27/2/2020 alle ore 9,30 si sarebbe eseguito il sopralluogo.

**12/2/2020** – Ho acquisito la documentazione catastale.

**27/2/2020** – Ho effettuato il sopralluogo con il delegato I.S.V.E.G.

Ho potuto constatare che sulla particella indicata nell'atto di pignoramento è stato costruito un edificio, di cui esiste la sola struttura verticale ed i solai, al rustico e non finito, *(di cui dirò più dettagliatamente in seguito)*. Del sopralluogo si è redatto il relativo verbale di accesso **(All. doc. 7)**; Ho proceduto quindi a fare, sommari, rilievi metrici e fotografici **(All. doc. 4)**, utili ed essenziali per dare risposta ai quesiti.

**2/3/2020** – A mezzo di comunicazione, depositata nel PCT, ho informato l'Ill.mo G.E. di quanto rinvenuto nel sopralluogo, e conseguentemente della non corrispondenza tra quanto pignorato e lo stato dei luoghi. Nella mia relazione chiedevo anche l'autorizzazione ad effettuare le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, da terreno ad urbano, per poter così rendere il bene, previo accertamento della conformità urbanistica, vendibile.

**7/3/2020** – L'Ill.mo G.E. dava il proprio visto.

*Nel frattempo, attesi i tempi stabiliti dalla procedura, mi sono attivato per esperire gli accertamenti presso vari uffici, al fine di accertare ed acquisire i documenti necessari ed utili per dare risposta ai quesiti del G.E. Infatti:*

**15/6/2020** – Nelle more delle decisioni del Procedente, facevo istanza di proroga dei termini all'Ill.mo G.E. che autorizzava un differimento al 15/12/2020.

**16/6/2020** – Il Procedente faceva istanza all'Ill.mo G.E. affinché il CTU fornisse chiarimenti e depositasse un preventivo di spesa per l'esecuzione delle pratiche necessarie.

**17/6/2020** - Ho fatto richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Capraia e Limite per le verifiche urbanistiche ed autorizzative inerenti l'edificio presente sulla particella pignorata. L'ufficio mi dava appuntamento per il giorno 23/6/2020.

**23/6/2020** –Mi sono recato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capraia e Limite per visionare ed estrarre copia dei documenti a suo tempo presentati, progettuali ed autorizzativi, relativi all'immobile presente sulla particella pignorata.

**23/6/2020** – L'Ill.mo G.E. disponeva che il CTU fornisse i chiarimenti richiesti dal Procedente relativamente all'istanza del 16/6/2020.

**8/7/2020** – Nei termini indicati dall'Ill.mo G.E. il sottoscritto CTU depositava propria relazione, con preventivo di spesa, anche quella relativa all'attività del Topografo che si rendeva necessaria ai sensi del D.M. 2/88 per l'elaborazione del Tipo Mappale a mezzo di sistema Pregeo, attività possibile con specifici strumenti di rilievo. Oltre dare l'indicazione della necessità di doversi effettuare la pulitura dell'area, per consentire agevolmente le operazioni di rilievo del Topografo, che già al tempo del sopralluogo si presentava invasa da rovi ed erbacce.

**10/10/2020** – L'Ill.mo G.E. rinviava d'Ufficio all'udienza del 29/6/2021.

**30/10/2020** – Il Procedente comunicava il proprio assenso al preventivo di spesa per il Topografo e per la pulitura dell'area.

**31/10/2020** – Il Giudice procedeva quindi ad autorizzare il CTU ad operare come esplicito, disponendo anche sui lavori di pulitura dell'area da doversi effettuare con la ditta indicata dal Procedente.

*Nelle more il sottoscritto CTU coordinava l'intervento di pulitura con la Ditta designata ed il rilievo con il Topografo Geom. Orlandi Stefano.*

**1/12/2020** – La Ditta designata procedeva ai lavori di pulitura dell'area e la messa in sicurezza, per permettere al Topografo di poter effettuare il rilievo dell'area e del fabbricato per l'inserimento in mappa.

**7/12/2020 / 9/12/2020** – Il Topografo Geom. Orlandi Stefano, scelto dal sottoscritto, in mia presenza, eseguiva il rilievo dell'area, del cui esito mi riportava le proprie deduzioni **(All. doc. 4)**.

*Nelle more il sottoscritto CTU contattava, più volte, l'Ufficio Tecnico del Comune di Capraia e Limite per sentire se fossero già a conoscenza di quanto rilevato. il Sindaco ed il Responsabile dell'ufficio tecnico si sono dichiarati ignari e mi hanno chiesto di poter avere del tempo per poter fare i propri approfondimenti del caso.*

**5/5/2021** – Ho informato l'Ill.mo G.E. di quanto emerso nella fase di rilievo e precisamente che l'edificio, oggetto di pignoramento, di cui alla particella 892, è stato realizzato, in parte, sulla particella 891, attigua, di proprietà del Comune di Capraia e Limite, con uno sconfinamento di circa 3 metri. Oltre che dell'incontro informativo avuto con il Sindaco del Comune. Nella stessa comunicazione ho chiesto proroga per la consegna della mia relazione onde permettere al Sindaco di far fare i propri accertamenti.

**5/5/2021** – il G.E., concedeva proroga, differendo l'udienza al 19/10/2021.

*Nelle more, non ricevendo nessuna comunicazione dal Sindaco, il sottoscritto CTU contattava più volte il Sindaco affinché disponesse all'Ufficio Tecnico di comunicare le proprie determinazioni.*

**11/9/2021** – il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capraia e Limite, solo il 11/9/2021, mi faceva pervenire una comunicazione **(All. doc. 5)**.

**21/9/2019** - ho provveduto ad effettuare le visure aggiornate in Conservatoria dei RR.II.

## RISPOSTA AI QUESITI

**1 – “Identificare il bene oggetto del pignoramento, ... i confini e ... dati catastali e della loro corrispondenza ...”;**

Premessa

Il bene indicato nell'atto di pignoramento, è identificato come appezzamento di terreno appartenente al NCT del Comune di Capraia e Limite, al:

**- Fig. 18, particella 892, seminativo, consistenza 5 are e 60 centiare.**  
posto in Comune di Capraia e Limite, via Buozzi – (nucleo abitativo di Limite sull'Arno).



Localizzazione della particella e del fabbricato in essa insistente

I confini della particella sono: particella 891, via Buozzi, particella 876, s.s.a.

Al Catasto Terreni del detto Comune di Capraia e Limite - la particella pignorata risulta censita - **in giusto conto** - nel **foglio di mappa 18 particella 892, seminativo di classe 3, superficie 5 are e 60 centiare, (All. doc. 1) (All. doc.**

2), intestata a:

- **XXXXXX. in liquidazione** con sede in Prato - Via Fratelli Giachetti n. 28/3, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione **XXXXXX** nel Registro delle Imprese di Pistoia-Prato, iscritta alla locale C.C.I.A.A. al numero PO- **XXXXXX** del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), **titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.**

Vi è, quindi, totale corrispondenza tra l'intestataria catastale ed il soggetto esecutato.

***Si rileva, tuttavia, che non vi è corrispondenza tra il bene pignorato, terreno, e la consistenza attuale della particella, ed inoltre, dal confronto è emerso che non vi è conformità, tra lo stato rilevato e la planimetria di mappa in atti.***

*Il motivo di queste non conformità dipendono dalle problematiche catastali, relative al fatto che il fabbricato su di essa insistente non risulta censito in Catasto.*

***Si rileva, infatti, che, sulla particella pignorata – agricola -è stato edificato un edificio, non completato, che si presenta con la sola struttura in c.a. e gli orizzontamenti in latero-cemento (di cui più dettagliatamente in seguito).***

*Il fabbricato non risulta denunciato in Catasto, motivo per cui ho chiesto all'Ill.mo G.E. l'autorizzazione all'accatastamento ed alla necessità di avvalermi della collaborazione di un Topografo per i necessari rilievi con strumenti ad hoc.*

*La procedura di accatastamento prevede, infatti, il rilievo topografico dell'area e del manufatto inserito nell'area oltre alla procedura Docfa per il trasferimento da Catasto Terreni a Fabbricati.*

*Dai rilievi topografici è emerso che il fabbricato è stato costruito occupando porzione di un fondo attiguo di proprietà di terzi, e, precisamente, porzione della particella 891 di proprietà del Comune di Capraia e Limite.*

*Sintetizzo di seguito quello che potrà essere l'iter tecnico per sanare la questione, per cui sarà necessario procedere:*

1- *all'acquisizione della porzione o di tutta la particella accorpata, in capo*



*all'esecutato;*

- 2- procedere al frazionamento o alla fusione (secondo se si acquisisce tutta la particella o soltanto la porzione di terreno interessato dallo sconfinamento), con inserimento in mappa del fabbricato e scorporare le due particelle derivate;*
- 3- mediante rilievo topografico strumentale rideterminare gli esatti nuovi confini con accampionamento mediante procedura Pregeo, trasferendo la nuova particella determinata dal Catasto Terreni al Catasto Urbano;*
- 4- presentare Docfa di tutto il fabbricato con tipologia di definizione F4.*

*Senza l' "accorpamento" della particella invasa, infatti, non ci sarebbe soluzione alle problematiche rilevate, tanto da rendere, di fatto, il bene invendibile.*

*Al fine di cercare di dare soluzione al problema, ho contattato il Sindaco e l'Ufficio Tecnico del Comune di Capraia e Limite per informarli della situazione e per sapere la loro posizione in merito a quanto emerso.*

*L'Amministrazione per diversi mesi non ha dato alcuna risposta. Solo il 11/9/2021, mi ha comunicato, a mezzo Pec, (All. doc. 5) di non voler assumere alcuna determinazione in merito.*

**2 – "riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, ..."**

**- pignoramento immobiliare** a favore della Società RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (codice fiscale 04938320266) e contro la Società CAPRAIA S.R.L. con sede in Firenze (in luogo del corretto Prato) - codice fiscale 05958160482, giusto atto debitamente notificato in data 18 novembre 2019 Cron. 11698, formalità trascritta a Firenze il giorno 31 dicembre 2019 Registro Particolare n. 37.125.

***Il pignoramento riguarda la proprietà del bene, costituito da:***  
*particella 892, foglio di mappa 18 particella, seminativo di classe 3, superficie 5 are e 60 centiare del Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite.*

*Richiamo l'attenzione dell'Ill.mo G.E., che la particella pignorata è stata correttamente identificata nei suoi dati catastali, ma si presenta **difforme** dalla realtà attuale in quanto su di essa è stato edificato un fabbricato, non accatastato e non oggetto del pignoramento.*

**3 - indicare gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**

Alla predetta Società **XXXXXX**., allora corrente in Firenze, il terreno oggetto della presente consulenza tecnica è pervenuto dalla Società **XXXXXX** S.R.L. con sede in Montelupo Fiorentino (codice fiscale **XXXXXX**), in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino in data 19 giugno 2009 - repertorio n. 47.523 fascicolo n. 11.688, debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 25 giugno 2009 Registro Particolare n. 18.685.

Per quanto occorrer possa si precisa che verbale ricevuto dal Notaio Luca d'Agliana di Prato in data 8 luglio 2014 - repertorio n. 221, registrato a Prato il giorno 9 luglio 2014 al n. 6.700, Serie 1T, la predetta Società ha trasferito la propria sede legale da Firenze - Via Pratese n. 127 a Prato - Via F.lli Giachetti n. 28/3.

Alla predetta Società **XXXXXX** S.R.L., meglio sopra generalizzata, il terreno de quo era pervenuto - oltre maggiore consistenza - dal COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE con sede in Capraia e Limite (codice fiscale 00987710480), in ordine ad atto di permuta autenticato dal Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino in data 10 marzo 2008 - repertorio n. 45.696 fascicolo n. 10.450, debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 28 marzo 2008 Registro Particolare

n. 8.468.

Al predetto COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE, meglio sopra generalizzato, il terreno avente maggiore consistenza (già individuato al Catasto Terreni del detto Comune di Capraia e Limite nel foglio di mappa 18 particella 733, di mq. 970) era pervenuto dalla Signora MEDRI Elena (Pisa 22 gennaio 1967), in ordine ad atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti Notaio Cesare Lazzeroni di Empoli in data 11 febbraio 2004 - repertorio n. 198.881, debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 23 febbraio 2004 Registro Particolare n. 4.093.

Alla predetta Signora **XXXXXX**, meglio sopra generalizzata, l'originario terreno avente maggiore consistenza già individuato al Catasto Terreni del Comune di Capraia e Limite nel foglio di mappa 18 particella 42 di mq. 9.820, era pervenuto - in diritto di nuda proprietà - in epoca di gran lunga anteriore al ventennio, dai Signori **XXXXXX** (Campi Bisenzio 3 febbraio 1905) e **XXXXXX** (Tossignano 23 agosto 1901) in ordine ad atto pubblico di donazione ai rogiti Notaio Carlo Iosa di Bologna in data 2 maggio 1986 - repertorio n. 40.760, debitamente trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 26 maggio 1986 Registro Particolare n. 9.848.

Stante il decesso dei predetti Signori **XXXXXX** e **XXXXXX**, avvenuto rispettivamente in data 14 aprile 1992 ed in data 22 aprile 1998 si è provveduto ad inoltrare le prescritte domande di ricongiungimento del diritto di usufrutto che i medesimi si erano riservato.

\*\*\*\*\*

*Si rileva che l'area edificabile è stata oggetto di:*

- convenzione edilizia stipulata con il Comune di Capraia e Limite, giusto atto ricevuto dal Notaio Cesare Lazzeroni di Empoli in data 15 maggio 2000 - repertorio n. 170.069, formalità trascritta all'allora Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 8 giugno 2000 Registro Particolare n. 11.908;

- convenzione edilizia stipulata con il Comune di Capraia e Limite, giusto atto ricevuto dal Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino in

data 28 aprile 2005 - repertorio n. 40.161, formalità trascritta all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 24 maggio 2005 Registro Particolare n. 13.637.

#### ***4 - descrizione dei beni;***

##### La particella pignorata

L'area in cui insiste la particella di terreno pignorata, nel Comune di Capraia e Limite censita nel **foglio di mappa 18 particella 892, seminativo di classe 3, superficie 5 are e 60 centiare**, è a carattere prevalentemente residenziale, risulta costituita da lotti saturi ad eccezione dei vuoti urbani eredità delle aree industriali presenti un tempo sul territorio, denominato "*ex Cantieri Maggini-Pisa*".

Sulla particella pignorata è stato edificato un fabbricato, non completato, che si presenta con la sola struttura in c. a. e gli orizzontamenti in latero-cemento, senza tamponamenti e copertura (**All. doc. 4**).

La struttura, al tempo del sopralluogo, si presentava in buono stato.

##### **Descrizione del fabbricato (insistente sulla particella pignorata) dai dati progettuali e dall'analisi degli stessi**

La descrizione del fabbricato (*insistente sulla particella pignorata*) è fatta dall'attenta analisi dei documenti progettuali depositati e dal Permesso a costruire rilasciato e sulla base di quanto in essi contenuto, ove veniva previsto un fabbricato di quattro piani fuori terra per un'altezza totale di 12,50 mt., con le seguenti caratteristiche di progetto:

##### **Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso prevista nel progetto è:

- Commerciale e/o direzionale al piano terra e residenziale ai piani superiori

Più precisamente: al piano terra n. 2 locali ad uso commerciale e gli ingressi-vano scala ed ascensore, per l'accesso ai piani soprastanti destinati esclusivamente a residenziale (n. 4 alloggi al piano primo, n. 4 al piano secondo e n. 4 al piano terzo).

Al piano interrato, con accesso mediante rampa collegata con la viabilità pubblica via Buozzi, sono previsti parcheggi auto con n. 8 garages e n. 4 posti auto, oltre n. 3 cantine.

I locali commerciali sono previsti con affaccio sulla nuova viabilità e sulla nuova piazza.

Sui lati prospicienti la nuova viabilità veniva previsto un ampio porticato privato di uso pubblico al piano terra, con la funzione di raccordare il fabbricato con gli antistanti spazi pubblici.

Il collegamento con i piani soprastanti veniva garantito da ascensore e vano scala adeguatamente dimensionati e compartimentati.

#### **Le caratteristiche costruttive in previsione**

La struttura portante è stata realizzata in pilastri e travi in c.a., solai in latero/cemento.

Le murature esterne con mattoni tipo "poroton", i divisori (tra unità immobiliari) in doppio forato con interposta camera d'aria e pannello insonorizzante.

La finitura delle facciate in listelli di laterizio, e intonaco del tipo civile liscio tinteggiato con colore ocra chiaro.

A coronamento del fabbricato un'ampia gronda (sia in altezza che in aggetto), realizzata in c.a. tinteggiata con colore ocra chiaro, in assonanza con porzioni della sottostante facciata.

Le logge, una per ogni appartamento, in corrispondenza della zona giorno degli alloggi.

La copertura prevista è a due falde e discendenti in rame.

Gli aggetti in calcestruzzo, a faccia-vista, tinteggiati ed intonati coi colori della facciata e completati da ringhiera in ferro zincato tinteggiata con colore bianco.

Per quanto concerne gli infissi esterni, si prevedeva l'uso di infissi in legno con avvolgibili in alluminio coibentato, tinteggiate con colore grigio chiaro e tipo noce per le finestre e/o portefinestre; per i locali commerciali e per le aperture dei vani condominiali serramenti con telaio in profilati di alluminio tipo acciaio satinato.

La pavimentazione degli spazi esterni (portico e marciapiedi) in clinker di colore ocra/rosso.

**Il progetto prevedeva, inoltre, che:**

-l'allaccio avvenisse alle opere di urbanizzazione del Polverosi, via della Dante, nuova viabilità, complete di fognatura, acquedotto acqua potabile e rete distribuzione gas metano;

-i locali cucina – angoli cottura fossero dotati di canalizzazione per l'espulsione dei vapori di cottura sfociante sopra la copertura;

-i locali abitabili rispettassero hanno tutti una superficie finestrata superiore a 1/8 della superficie utile;

-i servizi igienici negli appartamenti fossero dotati di areazione naturale;

-i locali commerciali al piano terra fossero provvisti di un bagno con impianto di areazione forzata.

-l'altezza utile dei locali destinati a civile abitazione, avessero un'altezza utile non inferiore a mt. 2,70, mentre, i locali commerciali un'altezza utile non inferiore a mt. 3,20, quello interrato (autorimesse e posti auto) un'altezza di mt.2,40.

Per quanto gli impianti:

- quello idrico – sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma con alimentazione a gas metano;

- quello di smaltimento dei liquami con fosse tricamerali adeguatamente dimensionate;

-la rete fognaria: con condutture separate fra acque luride e acque meteoriche collegate fra loro nel pozzetto terminale di ispezione al limite della proprietà prima dell'allacciamento alla fognatura pubblica;

-gli scarichi delle cucine convogliate in pozzetto degrassatore e successivamente recapitate nella seconda camera della fossa tricamerale;

Nel piano interrato era previsto che le acque meteoriche venissero raccolte in apposite griglie e pozzetti e raccolte in pozzetto d'ispezione che a mezzo di pompa ad immersione e successivamente convogliate nella fognatura comunale.

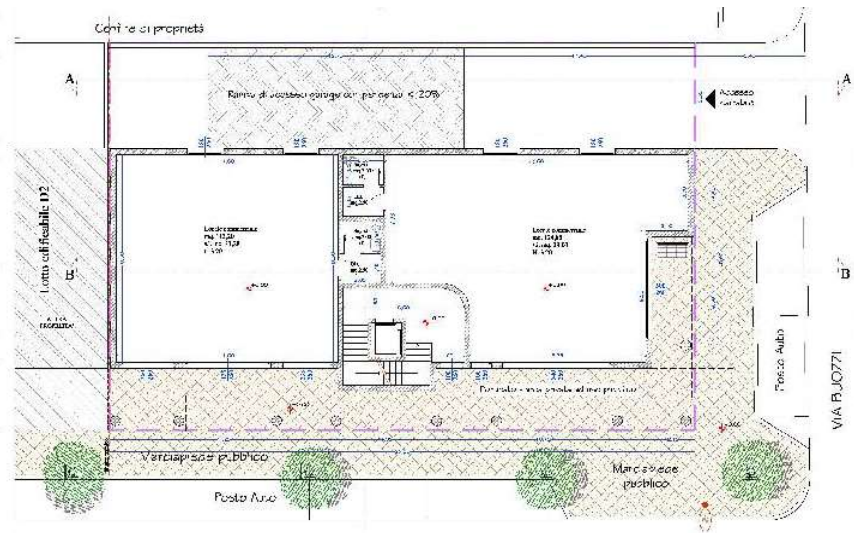
Il progetto prevedeva, inoltre, la conformità:

-delle disposizioni in materia di parcheggi ai sensi della L. 122/89;

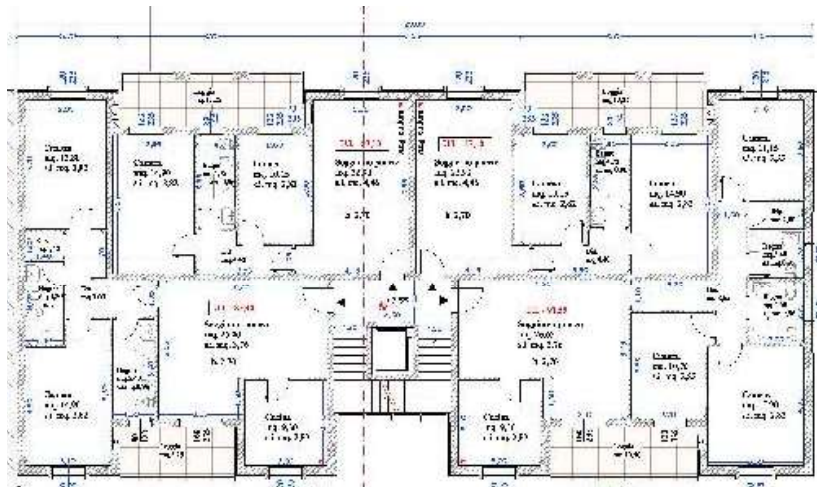
-delle norme di sicurezza antincendi per la costruzione di autorimesse e simili ai sensi dell'art.4 della legge 966/1965 e D.M. 16 febbraio 1982;

-della legge 13/89 relativa alle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

Di seguito, i grafici delle planimetrie di progetto dei piani costituenti l'immobile:

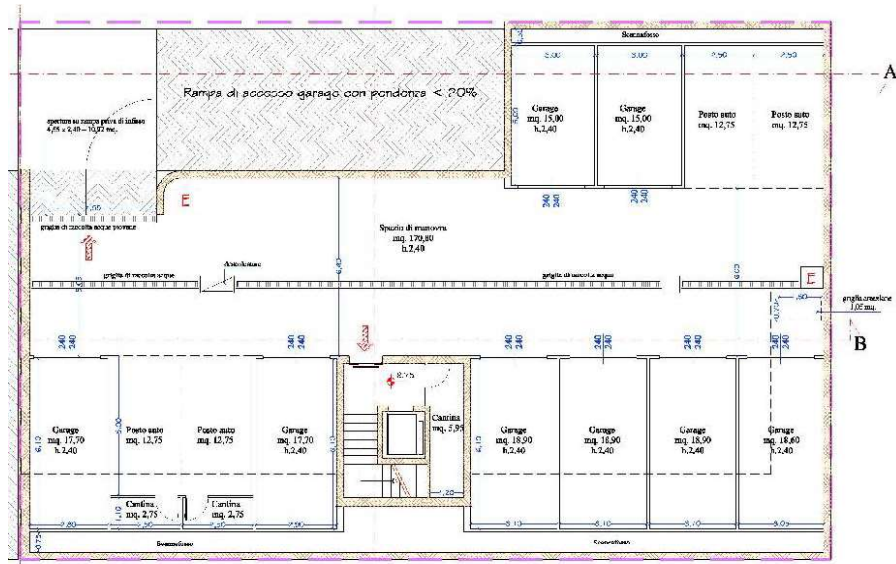


*Pianta Piano Terra*



*Pianta Piano tipo - 1°, 2°, 3°*





*Pianta Piano interrato - Garage*



*Vista delle finiture e dell'immagine del fabbricato nelle tavole del progetto depositato.*

Il fabbricato prevedeva, quindi, la realizzazione di:

- Numero alloggi: 12 (piano primo, secondo e terzo)
- Numero locali commerciali: 2 (piano terra)
- Autorimessa (piano interrato): posti auto 12 (8 garage e 4 posti auto)
- Volume fuori terra: mc. 3.602,49
- Superficie coperta: mq. 379,68

come meglio evidenziato nella tabella successiva:

<b>FABBRICATO</b>		
PIANO TERRA		
1,00	Pt. locale ad uso commerciale	113,20
2,00	Pt. locale ad uso commerciale	124,85
PIANO PRIMO		
U.I. 1	residenziale	57,10
U.I. 2	residenziale	91,55
U.I. 3	residenziale	82,40
U.I. 4	residenziale	57,10
PIANO SECONDO		
U.I. 1	residenziale	57,10
U.I. 2	residenziale	91,55
U.I. 3	residenziale	82,40
U.I. 4	residenziale	57,10
PIANO SECONDO		
U.I. 1	residenziale	57,10
U.I. 2	residenziale	91,55
U.I. 3	residenziale	82,40
U.I. 4	residenziale	57,10
PIANO INTERRATO Garage		
1,00	garage	15,00
2,00	garage	15,00
3,00	garage	18,60
4,00	garage	18,90
5,00	garage	18,90
6,00	garage	18,90
7,00	garage	17,70
8,00	garage	17,70
9,00	posto auto	12,75
10,00	posto auto	12,75
11,00	posto auto con cantina	12,75
12,00	posto auto con cantina	12,75
13,00	cantina	5,95

***5 - provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'immobile;***

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero (in stato di abbandono).

**6 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura**

**condominiale, gravanti sul bene, ...:**

non ricorre.

**- altri pesi o limitazioni d'uso;**

non ricorre.

**7 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura**

**condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente**

A tutto il giorno **21 SETTEMBRE 2021** sul predetto bene risultano le seguenti formalità:

**- ipoteca volontaria** per la complessiva somma di Euro 2.400.000,00 (duemilioni quattrocentomila/00) di cui Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) in linea capitale, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. con sede in Lucca (codice fiscale 01460540469) e contro la Società CAPRAIA S.R.L. con sede in Firenze (codice fiscale 05958160482), in ordine ad atto di mutuo edilizio ai rogiti Notaio Andrea Lops di Prato in data 19 novembre 2010 - repertorio n. 348.833 fascicolo n. 28.435, formalità iscritta a Firenze il giorno 25 novembre 2010 Registro Particolare n. 8.588.

*A margine di detta ipoteca si rilevano annotazioni di avvenuta erogazione parziale della somma concessa in mutuo, formalità eseguite in data 8 marzo 2012 Registro Particolare n. 1.130 ed in data 26 giugno 2013 Registro Particolare n. 1.858.*

*Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio presso la propria sede in Lucca - Piazza San Giusto n. 10;*

- **ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di Euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00) di cui Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) in linea capitale, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA con sede in San Miniato (codice fiscale 01217600509) e contro la Società CAPRAIA S.R.L. con sede in Firenze (codice fiscale 05958160482), in ordine a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 23 maggio 2013, formalità iscritta a Firenze il giorno 28 maggio 2013 Registro Particolare n. 2.359.

*Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio presso lo studio dell'Avv. Fabio Nannotti in Pistoia - Piazza Giovanni XXIII n. 3;*

- **ipoteca esattoriale** per la complessiva somma di Euro 79.768,24 (settantanovemilasettecentosessantotto/24) di cui Euro 39.884,12 (trentanovemilaottocentottantaquattro/12) in linea capitale, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma (codice fiscale 13756881002) e contro la Società CAPRAIA S.R.L. con sede in Firenze (codice fiscale 05958160482), in ordine ad atto amministrativo emesso in data 10 gennaio 2019, formalità iscritta a Firenze il giorno 10 gennaio 2019 Registro Particolare n. 179.

*La predetta Agenzia di Riscossione ha eletto domicilio in Firenze - Viale Matteotti n. 16;*

- **pignoramento immobiliare** a favore della Società RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (codice fiscale 04938320266) e contro la Società CAPRAIA S.R.L. con sede in Firenze (in luogo del corretto Prato) - codice fiscale 05958160482, giusto atto debitamente notificato in data 18 novembre 2019 Cron. 11698, formalità trascritta a Firenze il giorno 31 dicembre 2019 Registro Particolare n. 37.125 (**All. doc. 8**).

**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 ricorre.

**9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica....., controlli la possibilità di sanatoria .....e gli eventuali costi della stessa.....**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio edilizia/urbanistica del Comune di Capraia e Limite, ho verificato che il fabbricato, realizzato sulla particella pignorata, faceva parte di un complesso immobiliare costituito da tre edifici distinti (Edificio "A1"; Edificio "A2"; ed "**Edificio A3**" (*quello relativo alla procedura in esame*), su tre particelle distinte, nell'area denominata "*Zona C2.3 – Area di trasformazione edilizia comparto ex cantieri Maggini Pisa*", articolati attorno ad una nuova piazza e viabilità, in parte realizzate, così come individuati nel Piano Attuativo.

- Il progetto complessivo di tutta la "*Zona C2.3 ....*" è stato interessato da un Piano di Caratterizzazione, approvato dal Comune di Capraia e Limite S./Arno con D.D. n° 330 del 05/10/06.
- In attuazione al Piano Attuativo è stato presentato un progetto delle opere di Urbanizzazione Primaria il 30/06/2005 prot. n° 54134.
- In attuazione al Piano Attuativo è stato presentato una Denuncia di Inizio Attività per la demolizione totale dei vecchi manufatti insistenti nella "*Zona C2.3 ....*", il 13/04/2005 prot. n° 2896.

L'edificio di cui alla presente relazione era individuato quale: **Edificio "A3"**, con destinazione d'uso: Commerciale e/o direzionale al piano terra e residenziale ai piani superiori, realizzato con

- **Permesso a Costruire n. 2/ del 3/7/2009 – Pratica n. C012/2008**, ai sensi della L. R. 01/2005, richiesto dalla **XXXXXX** s.r.l. che ha successivamente ceduto alla Capraia s.r.l..

Alla luce di quanto suddetto, il progetto è stato approvato come da determinazioni suddette, ma realizzato difforme al progetto poiché è stato costruito sconfinando su particella attigua non di proprietà.

**10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato:**

Considerazioni

Sulla scorta delle valutazioni tecniche e delle verifiche effettuate, al fine di ricavare il più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'immobile esaminato, espongo il metodo di stima, adottato, tenuto conto:

- che Capraia e Limite, con una popolazione di 7.298 abitanti, è un comune della città metropolitana di Firenze.
- dal punto di vista immobiliare tra i due nuclei abitati (Capraia e Limite sull'Arno) la zona più importante, in termini di numero di annunci pubblicati e di vendite è sicuramente quella di Limite sull' Arno, ove insiste il bene pignorato
- secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Capraia e Limite è compreso tra 1.300 €/m<sup>2</sup> e 1.950 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.
- le quotazioni a Capraia e Limite sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.700 €/m<sup>2</sup> e 3.200 €/mq., superando sensibilmente i valori OMI.
- trattandosi di nuova edificazione il prezzo si attesterebbe sul valore massimo, pari ad €/mq 3.200,00 per gli appartamenti, €/mq. 1.650,00 per i garage/posto-auto, €/mq 3.200 per i locali commerciali.

- che i beni indicati nell'atto di pignoramento sono individuati in **unico lotto**, ma la nella fattispecie ove i beni fossero completati avrebbero le caratteristiche per essere divisi in **più lotti (n. 8 appartamenti, n. 2 locali commerciali, n. 12 tra garage e posto auto)**.

- Realizzato l'accorpamento, ritengo che, per le caratteristiche e la localizzazione del bene, non dovrebbe porsi alcun problema di vendibilità.

- **Calcolo del valore del bene pignorato**

Fatte le considerazioni precedentemente esposte, procedo a valutare i beni presenti sulla particella pignorata, con il seguente metodo ed il conseguente calcolo, del valore dell'intero bene:

- ho calcolato il **valore della particella**, come terreno edificabile, poiché di fatto edificato, e non agricolo, attestandosi di fatto su valori di mercato di suoli edificabili, pari ad €/mq 700,00.

- ho calcolato il **valore della struttura presente sul lotto** applicando i costi di costruzione, rilevati dalla tabella dei Costi di costruzione 2012 deliberata dal Consiglio degli Architetti di Firenze. Il costo di costruzione indicato al Gennaio 2012 pari ad €/mq 1.225,51 che ho rivalutato al 2020 secondo gli indici Istat per cui é pari ad €/mq 1.280,66, che assumerò quale costo di costruzione al mq. per completare la costruzione.

- calcolato il **valore di compravendita dell'immobile completato**, come precedentemente esposto quale valore a nuovo, (n. 12 appartamenti + n. 2 locali commerciali + n. 8 garage, n. 4 posto auto + cantine), per un valore totale di € 3.854.122,00.

- Si ha

	NOTE	SUPERFICI	VALORE €
<b>A</b>	Valore del lotto	(560/mq x 700,00/mq	392.000,00
<b>B</b>	Calcolo del costo dei lavori per il completamento della struttura, applicando il costo di costruzione	Sup. coperta mq. 1.300,00 x 1.280,66=	1.665.050,10
<b>C</b>	Valore di vendita dell'intero fabbricato, completato	da calcolo (prudenziale)	3.854.122,00
	<b>VALORE ATTUALE = (C – B + A)=</b>		<b>2.581.071,90</b>

\*\*\* \*\*

- *Tenuto conto che, negli ultimi anni, la situazione economica in generale, ha determinato una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari, si realizzano prezzi che si discostano sensibilmente dalle stesse quotazioni OMI, nel corso della stima opererò comunque un significativo valore di sconto in detrazione.*

### **LOTTO UNICO**

**Valore di mercato del terreno edificato e del fabbricato, in fase di costruzione, su di esso insistente, lotto libero, è pari ad € 2.581.071,90.**

### ***11- indicare il prezzo d'asta***

Nella considerazione che i beni verranno venduti all'asta ex art. 2922 indico un ulteriore, prudenziale, abbattimento del valore finale di mercato, pari al 20 %, sul valore calcolato, pertanto:

**il valore di mercato, è pari ad € 2.581.071,90 – 20% = € 2.064.857,52, che arrotondando per difetto è pari ad € 2.060.000,00, (Euro Duemilionesessantamila/00) quale prezzo a base d'asta.**



**12-precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni**

Ritengo che nelle condizioni attuali il bene non é vendibile, se non dopo aver proceduto all' "accorpamento" della particella 891 nella disponibilità del precedente affinché si possa procedere all'acatamento.

Dalla mia esperienza, confermata da informazioni ricevute da varie agenzie immobiliari della zona, che, di recente, hanno effettuato vendite nella stessa zona e di simile tipologia al prezzo unitario indicato, posso, ragionevolmente, asserire che il bene esaminato, per la posizione, la tipologia e per lo stato dei luoghi, ove regolarizzato, é appetibile sul mercato.

***se il compendio pignorato può essere diviso***

Il fabbricato, attualmente, **non ha le caratteristiche per essere diviso** in più lotti.

Tuttavia, ove il fabbricato sarà regolarizzato (come ampiamente detto in precedenza) e completato avrà le caratteristiche per essere venduto in più lotti (n. 8 appartamenti, n. 2 locali commerciali, n. 12 tra garage e posto auto).

- indicare il **regime impositivo della vendita** nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.)

Nella fattispecie ritengo che la vendita è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

**13 - effettuare un riepilogo** riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)

- **LOTTO UNICO**

appezzamento di terreno appartenente al NCT del Comune di Capraia e Limite (nel nucleo di Limite sull'Arno), al - **Fg. 18, particella 892, seminativo, consistenza 5 are e 60 centiare.** posto in Comune di Capraia e Limite, via Buoizzi – Limite sull'Arno.

Su detto appezzamento di terreno insiste un fabbricato di quattro piani fuori terra oltre piano interrato, in corso di costruzione, non completato, con la sola struttura in c.a. e gli orizzontamenti in latero-cemento, senza tamponamenti e copertura. Il fabbricato con destinazione d'uso Commerciale e/o direzionale al piano terra e residenziale ai piani superiori è atto alla realizzazione di n. 8 appartamenti, n. 2 locali commerciali, n. 12 tra garage e posto auto e cantine.

\*\*\* \*\*

***Considerazioni conclusive***

*La problematica esposta potrebbe trovare soluzione nell'applicazione dell'art. 938 c.c. che consente, previo frazionamento della particella parzialmente occupata, l'attribuzione della porzione di suolo occupato, cui dovrebbero far seguito la pratica di accatastamento del fabbricato.*

*L'eventuale, successiva, estensione del pignoramento, consentirebbe poi la vendita di tutto il complesso immobiliare.*

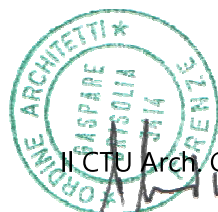
\*\*\* \*\*

In ottemperanza all'incarico ricevuto rimetto la presente consulenza tecnica, attestando che:

- la presente relazione, oltre alla copia degli allegati, salienti, acquisiti nel corso delle operazioni peritali, i cui originali sono conservati a cura del CTU, viene depositata sulla piattaforma del PCT, di cui una copia della Relazione epurata dei dati sensibili.
- di aver provveduto ad inviare copia della relazione depositata tramite raccomandata a.r. al debitore.

Io sottoscritto CTU nella convinzione di avere sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti postigli, rimango a disposizione dell'Illustrissimo G.E. e ringrazio per la fiducia accordatami.

Firenze 23-09-2021


  
 Il CTU Arch. Gaspare Grisolia

**Si allegano:**

ALL 1	<i>VISURE CATASTALI</i>
ALL 2	<i>ESTRATTO DI MAPPA</i>
ALL 3	<i>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</i>
ALL 4	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>
ALL 5	<i>COMUNICAZIONE AMMINISTRAZIONE COMUNALE 11-9-2021</i>
ALL 6	<i>RELAZIONE Topografo geom. Orlandi</i>
ALL 7	<i>VERBALE DI SOPRALLUOGO</i>
ALL 8	<i>VISURE IPOTECARIE</i>
<b>ALL 9</b>	<b><i>TABELLA RIEPILOGATIVA DEL LOTTO</i></b>

**- RG 573-19 - RELAZIONE DI CTU – Epurata**