

STUDIO TECNICO
Geom. GIANVITO CARDONE
VIA B, LUPI N.29 – 50129 FIRENZE TEL. 055/27.76.375 – FAX. 055/26.75.148
P.I. 04562610487 - C.F. CRDGVT71B19D612Y
E-MAIL geometra@gianvitocardone.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo G.E. Dott.ssa L. SCHIARETTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G. 247/2011

**CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

- **SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.a.** (creditore procedente)

Rappresentata da **MONTE DEI PASCHI DI SIENA GESTIONE CREDITI
BANCA S.P.A.**

CONTRO

- ********* (debitore esecutato)

INCARICO:

Con Ordinanza del 01/06/2011 il G.E. Dott. D. Ammirati nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Geom. Gianvito Cardone nato a Firenze il 19/02/71 C.F. CRD GVT 71B19 D612Y, P.I. 04562610487, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n.3741/12, con studio in Firenze, Via Lupi n.c.29. In data 21/06/2012 il sottoscritto prestava giuramento di rito.

Quesiti:

“Provveda a:

- 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; ove occorra deve essere provveduto all’aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;
 - riporti gli estremi dell’atto di pignoramento e specifichi 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);
 - indichi inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 2 a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i;
- 3 provveda a riferire 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;
- 4 A verificare l’esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell’acquirente**, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

- Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.
- Atti di asservimento urbanistici, 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)

5 A 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** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

6 A 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.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7 Ad indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando

- a) il valore di mercato
- b) il prezzo a base d'asta

- 8 Ad indicare, in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
- a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - b) 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.
 - c) **distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.**
- 9 Ad indicare il **regime impositivo** della vendita
- 10 a provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d-lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;
- 11 Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti. ”

- SOPRALLUOGO:

Il giorno 27/07/2012, alle ore 9.00, è stato effettuato un primo sopralluogo presso i beni immobiliari oggetto di esecuzione, posti nel Comune di Scarperia (FI) Fraz. Sant'Agata di Mugello, Loc. Ricavo, Via di Galliano n.21 (gia Via di Lumena n.34), alla presenza del conduttore Sig. **** *.

A seguito dell'esecuzione di alcuni interventi edilizi sul fabbricato, si è quindi reso necessario un secondo accesso in data 10/08/2013, sempre alla presenza del Sig. ****.

Nel corso di tali sopralluoghi ho preso visione dell'intera proprietà rilevando gli elementi tecnici utili per la redazione della presente perizia che si svilupperà di seguito esaminando uno ad uno gli elementi del quesito.

RELAZIONE PERITALE

1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1.1 - Dati Catastali e confini

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scarperia, i beni oggetto della presente perizia, ubicati in Comune di Scarperia (FI), Fraz. Sant'Agata di Mugello, Loc. Ricavo, Via di Galliano n.21 (già Via di Lumena n.34), risultano così rappresentati:

Piano seminterrato-terreno e primo – Unità adibita ad uso ricettivo

- **foglio di mappa 46, particella 197, subalterno 503, categoria catastale D/2, rendita € 1.400,00**, come da censimento della denuncia di variazione del 24/09/2013 n.FI0234115.

Piano seminterrato - Abitazione

- **foglio di mappa 46, particella 197, subalterno 502, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza vani 3, rendita € 247,90**, come di variazione del 24/09/2013 n.FI0234115.

Risulta a comune delle due unità sopra menzionate e di altre presenti sul medesima particella il seguente bene:

- Resede pertinenziale identificato nel foglio di mappa 46, particella 197,

subalterno 501.

Confini : stessa proprietà su più lati;

Le planimetrie catastali precedentemente depositate presso l'Agenzia del Territorio non rappresentavano correttamente la conformazione e le destinazioni d'uso delle due unità immobiliari, che risultavano originariamente composte da quattro unità immobiliari distinte in parte ad uso abitativo, in parte ad uso deposito/magazzino.

In data 06/03/2013, si è pertanto proceduto a depositare apposito Tipo Mappale per la corretta rappresentazione della sagoma del fabbricato che aveva subito alcune recenti modifiche, approvato in data 08/03/2013 con prot.n.2013/FI0067112.

In data 23/09/2013, si è invece provveduto a depositare presso l'Agenzia del Territorio la Denuncia di Variazione per la puntuale rappresentazione dei beni, oggetto anche nel corso dell'anno 2013 di ulteriori modifiche realizzate dall'attuale conduttore. Tale denuncia è stata approvata in data 24/09/2013 con prot.n.FI0234115.

Si veda paragrafo 6 per le opportune valutazioni in merito agli aspetti urbanistici.

Osservazioni:

Si precisa che i beni sopra indicati risultano catastalmente correttamente intestati, al Sig. ***** per la quota della piena proprietà, in attesa della presentazione della relativa denuncia di successione essendo il Sig. **** deceduto.

1.2 – Corrispondenza con il pignoramento ed estremi

Come desunto dalla “Certificazione Storico – Ipotecaria” presente in atti, a firma del Notaio Paola Calosi, risultano a carico del Sig. **** i seguenti atti di pignoramento:

- **Pignoramento** a favore di “SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.a.” in forza del verbale di pignoramento trascritto in data 17/05/2011, Reg. Part. n.11202, nascente da Atto Giudiziario del 10/04/2011, rep.4185/2011, gravante i beni ubicati in Comune di Scarperia, rappresentati al catasto fabbricati di detto comune come segue:
 - foglio di mappa 46, particella 197, sub. 1, categoria catastale A/2, consistenza vani 10, Ricavo - Via Lumena n.c.34;
 - foglio di mappa 46, particella 197, sub. 2, categoria catastale C/3, Ricavo - Via Lumena n.c.34;
 - foglio di mappa 46, particella 197, sub. 3, categoria catastale C/2, Ricavo - Via Lumena n.c.34;
 - foglio di mappa 46, particella 197, sub. 4, categoria catastale C/2, Ricavo - Via Lumena n.c.34;

I dati catastali riportati nel sopra citato atto di pignoramento corrispondono a quelli dei beni oggetto di esecuzione come risultanti a tale data.

1.3 – Accertamento della proprietà

Dall’esame della “Certificazione Storico – Ipotecaria” presente in atti, a firma del Notaio Paola Calosi, i beni in esame risultano di proprietà del Sig.:

- ***** nato a Sedilo (OR) il *****, per il diritto della piena proprietà;

Il Sig. ****è divenuto pieno proprietario dei beni in esame a seguito di Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Gabriele Carresi del 10/12/1987, rep. n. 19818/1993, trascritto presso la Conservatoria di Registri Immobiliari di Firenze il 05/01/1988 al Reg. Part. n.242.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 - Descrizione generale:

Trattasi di edificio indipendente elevato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, ubicato in Comune di Scarperia, frazione Sant'Agata di Mugello, Loc. Ricavo, in Via di Galliano n.21 (già via Lumena n.34). L'edificio, di vecchia costruzione ma oggetto di recenti opere di ristrutturazione, risulta suddiviso in due distinte unità:

A- Unità immobiliare utilizzata a fini ricettivi ma costituita da porzione abitativa e locali uso deposito connessi all'attività agricola:

Unità immobiliare utilizzata a fini ricettivi posta al piano seminterrato, terreno e primo. Più precisamente al piano seminterrato sono presenti un vano uso sala ristorante, una vano bar, antibagno e bagno per i clienti, vano cucina, antibagno bagno e spogliatoio personale, dispensa, loggiato antistante sala ristorante e bar, ed un vano tecnico/scannafosso. Al piano terreno troviamo invece un loggiato antistante l'ingresso, ingresso, due vani uso soggiorno, vano cucina, disimpegno, quattro camere con rispettivi servizi igienici utilizzate per attività di tipo "Bed and Breakfast", ed un ripostiglio. Al piano primo sono invece presenti un vano sottotetto con adiacente terrazza e una soffitta.

B- Abitazione:

Unità immobiliare uso civile abitazione ubicata al piano seminterrato e composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e servizio igienico.

C- Resede comune:

L'edificio è circondato da un ampio resede a comune con altro fabbricato agricolo insistente sulla medesima particella catastale.

La zona di ubicazione è collinare, periferica del Comune di Scarperia dal cui centro dista circa 8 km; dalla via di Galliano diparte una strada sterrata della lunghezza di circa 750,00 mt. che porta al complesso immobiliare di cui l'edificio è parte.

Come sopra già precisato l'edificio si eleva di due piani fuori terra oltre piano seminterrato, presenta struttura portante in muratura con tamponature e tramezzature interne sempre in muratura di laterizio; le coperture sono a falde inclinate, con struttura in laterocemento, manto in tegole di laterizio e pluviali di scarico delle acque meteoriche in rame passanti in facciata.

Le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate di colore giallo.

Complessivamente l'intero edificio risulta in buone condizioni di manutenzione essendo stato negli ultimi anni oggetto di più interventi di manutenzione e modifica.

2.2 - Descrizione interna:

A- Unità immobiliare utilizzata a fini ricettivi ma costituita da porzione abitativa e locali uso deposito connessi all'attività agricola:

L'unità, che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, si articola come segue:

- al piano seminterrato su tre vani oltre accessori, troviamo infatti un vano adibito a sala ristorante, una vano bar, antibagno e bagno per i clienti, vano cucina, antibagno bagno e spogliatoio personale, dispensa, loggiato antistante sala ristorante e bar, ed un vano tecnico/scannafosso;

- al piano terreno su otto vani oltre accessori, sono infatti presenti un loggiato antistante l'ingresso, ingresso, due vani uso soggiorno, vano cucina, disimpegno, quattro camere con rispettivi servizi igienici ed un ripostiglio;

- al piano primo sono invece presenti un vano sottotetto con adiacente terrazza e una soffitta.

E' stata oggetto di un totale restauro nel corso degli ultimi anni e si presenta al momento in buono stato di manutenzione con buone rifiniture.

La superficie interna del piano seminterrato è pavimentata, con mattonelle in clinker simil cotto per la sala ristorante, locale bar e del servizio igienico per gli avventori, con mattonelle di ceramica per gli altri vani e servizi presenti.

Il piano terra è pavimentato con mattonelle in cotto per i vani soggiorno, ingresso e disimpegno, in ceramica per la cucina e in parquet per le camere. I servizi igienici sono invece pavimentati in ceramica.

Il vano al piano primo presenta infine un pavimento in parquet.

Le pareti interne di tutti i piani sono intonacate a civile ed imbiancate per lo più con tonalità colorate. L'angolo cottura della cucina presente al piano terra è rivestito in mattonelle di colore chiaro, la cucina del piano seminterrato, a servizio

del ristorante, è invece completamente rivestiva con mattonelle di colore chiaro.

Il servizio igienico aperto al pubblico e posto al piano seminterrato, rivestito con mattonelle di colore chiaro, è dotato di lavandino, w.c. e doccia; quello a servizio del personale, sempre rivestito in mattonelle di ceramica, è dotato di lavandino e w.c..

I quattro servizi igienici del piano terra, aventi accesso diretto dalle quattro camere, presentano pareti rivestite in ceramica di colore chiaro decori. Sono tutti dotati di lavandino, wc, bidet e doccia.

Le altezze interne variano asseconda dei vani, da un minimo di mt.2,70 ad un massimo di mt.3,07.

La scala di collegamento tra il piano seminterrato e terreno è costituita da una scala a rampa unica in legno, la scala di accesso al piano primo è invece costituita da una scala a chiocciola in legno.

L'illuminazione e l'aerazione naturale dei locali sono garantite da finestre o portefinestre presenti per ogni vano; gli infissi sono in legno con vetro semplice, in parte dotati di scuri in legno. Le porte interne sono in legno naturale.

Il riscaldamento interno e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia murale alimentata a gpl e posta al piano seminterrato nel locale tecnico/scannafosso; sono inoltre presenti due boiler elettrici per l'acqua calda. Sono inoltre presenti tre caminetti a legna, uno al piano terreno e uno al piano seminterrato, ed un forno adiacente il loggiato del piano seminterrato.

La sala ristorante, il locale bar, i due vano soggiorno del piano terra e le quattro camere da letto sono provviste di impianto di climatizzazione a split.

L'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di tutti i punti presa ed accensione protetti da appositi interruttori magnetotermici e differenziale.

Per tali impianti non sono stati visionati i certificati di conformità.

Complessivamente l'unità si sviluppa su di una superficie netta di mq.366,00 circa oltre logge, terrazzo e soffitta.

B- Abitazione:

Tale unità immobiliare si sviluppa al solo piano seminterrato ed è composta complessivamente da tre vani compresa cucina oltre servizio igienico e più esattamente: vano di ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e servizio igienico.

La superficie interna è totalmente pavimentata con mattonelle in clinker simil cotto a meno del servizio igienico pavimentato con mattonelle sempre in clinker simil parquet.

Le pareti interne sono intonacate a civile ed imbiancate con tonalità colorate, l'angolo cottura della cucina presenta invece rivestimento in mattonelle di colore chiaro.

Il servizio igienico, rivestito con mattonelle di colore rosa/viola, è dotato di lavandino, w.c., bidet e doccia.

L'illuminazione e l'aerazione naturale dei locali sono garantite da finestre o portefinestre presenti per ogni vano; gli infissi sono in legno con vetro, dotati di scuri in legno o alluminio. Le porte interne sono in legno di colore naturale.

Il riscaldamento interno e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia alimenta a gpl.

L'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di tutti i punti presa ed accensione protetti da appositi interruttori magnetotermici e differenziale.

Per tali impianti non sono stati visionati i certificati di conformità.

C- Resede a comune:

L'edificio è circondato da un ampio resede della superficie di circa 870 mq. a comune con altra unità immobiliare sempre di proprietà del Sig. *****(pertanto degli eredi essendo lo stesso deceduto), ed anch'esso locato al Sig. **** *****.

Su tale resede insite una ampio pergolato oltre a camminamenti e aree adibite a parcheggio.

3 – STATO DI POSSESSO

I beni oggetto della presente perizia sono risultati nel possesso del Sig. **** *****, nato a **** il ****, C.F. **** in forza di contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art.2 comma 1 L.431/98, registrato in data 15/03/2007 al numero 693 serie 3 all'Agenzia dell'Entrate di Borgo San Lorenzo.

Tale atto prevede la locazione dei beni in esame, e di altri non compresi non facenti parte del presente accertamento, per anni otto a partire dal 15/02/2007 al canone di locazione di € 12.000,00 annui. In contratto prevede il rinnovo della locazione per ulteriori 8 anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta al locatore almeno sei mesi prima della scadenza, motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della L.431/98.

In data 22/05/2007, al n.13296 di Registro Particolare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Agenzia Provinciale di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare, l'atto tra vivi di locazione ultranovennale, a favore dello stesso Sig. **** ***** e contro il Sig. *****, autenticato dal Not. Gabriele Carresi di Borgo San Lorenzo in data 11/05/2007 al Rep.n.280580/23560, con il quale le parti hanno convenuto di prorogare la locazione di cui al contratto sopra indicato fino alla data del 14/02/2037.

4 – FORMALITA' GRAVANTI SUL/I BENE/I A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione ipo-catastale presente in atti, a firma del Notaio Paola Calosi, nonché dall'aggiornamento delle visura ipotecaria effettuate, è possibile affermare quanto segue:

- Non risultano trascritte domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni analoghe;
- Non risulta costituito alcun condominio per cui non vi sono debiti per spese condominiali pregresse;
- Non sussistono, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non si sono riscontrati altri pesi o limitazioni d'uso tranne la trascrizione n.13296 di Registro Particolare del 22/05/2007, dell'atto tra vivi di locazione ultranovennale, a favore del Sig. **** * e contro il Sig. *****, autenticato dal Not. Gabriele Carresi di Borgo San Lorenzo in data 11/05/2007 al Rep.n.280580/23560, con il quale le parti hanno convenuto di prorogare la locazione di cui al contratto stipulato ai sensi dell'art.2 comma 1 L.431/98, registrato in data 15/03/2007 al numero 693 serie 3 all'Agenzia dell'Entrate di Borgo San Lorenzo, fino alla data del 14/02/2037.

5 – FORMALITA' GRAVANTI SUL/I BENE/I A NON OPPONIBILI

ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione ipo-catastale presente in atti, a firma del Not. Paola Calosi, nonché dall'aggiornamento delle visura ipotecaria effettuata, i beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Agenzia Provinciale di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 04/04/2007, al Reg. Part. n.3385, a seguito di atto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Paola Calosi, del 30/03/2007, Rep. n.7897/1715 a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena, per l'importo complessivo di € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale e contro il Sig. ***** quale datore di ipoteca del debitore Sig.ra ****a, nata a **** il ****.

Risulta inoltre trascritto il pignoramenti già indicato al paragrafo 1.2.

6 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1 Esame pratiche edilizie:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scarperia si è accertato che l'edificio in esame è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruzione n.7/75 rilasciato dal Comune di Scarperia in data 14/07/1975 ai Sig.ri ***** e ****, per la ristrutturazione di fabbricato colonico.
- Concessione Edilizia n.118/77 rilasciato dal Comune di Scarperia in data 31/01/1978 ai Sig.ri ***** e ****, per la ristrutturazione di fabbricato colonico.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.571/86 del 02/10/1996 rilasciata dal Comune di Scarperia al Sig. **** ai sensi

dell'art.35 L.47/85, per opere realizzate in assenza di permesso edilizio eseguite sia sul fabbricato in esame che su altri edifici presenti nell'area.

- Denuncia di Inizio Attività n.2006/31 del 02/02/2006 depositata dal Sig. ****, per opere di consolidamento strutturale.
- Denuncia di Inizio Attività n.2007/155 del 05/07/2007 depositata dall'attuale conduttore Sig. **** ****, poi annullata con comunicazione del 28/08/2007.
- Denuncia di Inizio Attività n.2007/194 del 03/09/2007 depositata dall'attuale conduttore Sig. **** ****, per opere di demolizione del loggiato esterno.
- Attestazione di Conformità prot.2010/162 rilasciata dal Comune di Scarperia al Sig. **** **** con provvedimento n.60 del 22/12/2010 e relativa alla ricostruzione di loggiato esterno.
- Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art.6 comma 2 D.P.R. 380/01, n.2010/268 del 28/10/2010, depositata dal Sig. **** **** in corso di realizzazione di pergolato in legno e sottostante pavimentazione insistente sul resede a comune.
- Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art.6 comma 2 D.P.R. 380/01, n.2012/010 del 21/01/2012, depositata dal Sig. **** **** per opere di manutenzione straordinaria eguite in alcuni locali uso magazzino (attuale appartamento – Unità B).
- Segnalazione Certificata di Attività Edilizia n.2012/055 del 22/03/2012, depositata dal Sig. **** **** per opere di cambio di destinazione d'uso di civile abitazione e conseguenti modifiche interne in alcuni locali ex magazzino.

In relazione a tale pratica edilizia sono stati rateizzati gli oneri concessori in n.6 rate per l'importo complessivo di € 6.825,69 e a fronte dei quali devono ancora essere pagati € 2.030,55 relativi alle prossime due rate in scadenza ancora da corrispondere. E' presente una polizza fideiussoria a garanzia di tali pagamenti che è già intervenuta per il pagamento di alcune delle rate precedenti.

- Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art.6 comma 2 D.P.R. 380/01, n.2013/027 del 16/02/2013, depositata dal Sig. **** * per opere di manutenzione straordinaria eguite al piano terreno dell'unità utilizzata a fini ricettivi e consistenti nel frazionamento dei due servizi igienici originariamente presenti in quattro bagni indipendenti a servizio esclusivo delle quattro camere da letto.

Non è stata riscontrata alcuna pratica di abitabilità, l'edificio ne risulta pertanto sprovvisto.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alle sopra citate pratiche edilizie si è riscontrato quanto segue:

- Non risulta legittimata la realizzazione del bagno e antibagno adiacente al locale bar del piano seminterrato nonché la suddivisione dell'ex scannafosso con creazione dell'ulteriore bagno e antibagno e spogliatoio ad uso del personale.

- Non risulta legittimato il mutamento d'uso dei locali del piano seminterrato ai fini ricettivi, quale ristorante/bar e relativa cucina, compreso le opere connesse all'adeguamento a tali scopi di detti vani che risultano

ufficialmente depositi connessi all'attività agricola.

- Sono state realizzate alcune porte a collegamento dei vani del piano seminterrato quali sala pranzo/bar e cucina/dispensa senza i relativi permessi edilizi; le porte realizzate per i nuovi servizi igienici del piano terreno hanno misure leggermente diverse da quelle previste.

- L'appartamento del piano seminterrato, unità B, risulta pressochè conforme a meno della realizzazione di una finestra al posto di una portafinestra nella camera più piccola, oltre alcune lievi differenze nelle dimensioni dei vani, dell'altezza interna e delle aperture esterne.

- E' infine presente una piccola tettoia esterna adiacente al forno e una recinzione in legno sul marciapiede di rigiro anistante l'unità B (appartamento) che non risultano legittimati da alcuna pratica edilizia. Si tratta di opere minori e comunque inistenti sul resede comune.

Come già indicato al paragrafo 1.1 le planimetrie catastali dell'intero complesso edilizio non risultavano conformi allo stato dei luoghi.

Al fine di rappresentare correttamente le due unità immobiliari che di fatto costituiscono il complesso immobiliare, si è proceduto al deposito di apposita denuncia di variazione con procedura Docfa, approvata in data 24/09/2013 con prot.n.FI0234115.

6.2 Sanabilità degli abusi riscontrati:

Preso atto che le ragioni del credito, coincidenti con la data del pignoramento indicato al paragrafo 1.2, sono da ricondursi ad epoca successiva al

02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 260 del 30/09/2003 (convertito in legge con la Legge n.326/03), ultima disposizione in materia di Condono Edilizio, non si ritengono attuabili i disposti dell'art.40 comma 6 della Legge 47/85.

L'edificio in esame risulta classificato dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Scarperia come "Abitazione Rurale", regolamentato dall'articolo 49 delle N.T.A.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scarperia al fine di comprendere la possibilità di sanare le opere difformi sopra descritte, è emerso quanto segue:

- Relativamente alla realizzazione del bagno e antibagno adiacente al locale bar del piano seminterrato nonché la suddivisione dell'ex scannafosso con creazione dell'ulteriore bagno e antibagno e spogliatoio, è possibile avvalersi dell'art.140 L.R.01/2005 (Accertamento di Conformità) in quanto l'intervento era conforme allo strumento urbanistico vigente alla presunta epoca di realizzazione, è conforme a quello attuale, prevedendo l'attuale Regolamento Urbanistico la possibilità di realizzare addizioni funzionali fino alla superficie di 20 mq.. A titolo di sanzione dovrà essere corrisposto l'importo minimo di € 1.000,00 che stante la tipologia degli abusi si ritiene adeguato, spetterà comunque all'Amministrazione Comunale accertare l'esatto ammontare della sanzione. Dovrà inoltre essere corrisposto l'importo di circa € 750,00 a titolo di oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria. Le spese tecniche sono quantificabili in complessivi € 1.500,00.=.

- Per quanto attiene il mutamento d'uso dei locali del piano seminterrato ai fini ricettivi, quale ristorante/bar e relativa cucina, compreso le opere connesse all'adeguamento a tali scopi di detti vani, non risulta possibile accedere ad alcuna sanatoria non essendo tale utilizzo conforme alla funzione agricola di tali vani. L'attuale Regolamento Urbanistico prevede infatti la possibilità di adibire eventuali superfici ai fini ricettivi solo se strettamente connesse all'attività agricola.

Pertanto, come disposto dall'art.134 della L.R.01/2005 si dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Il costo per la realizzazione di tali opere è quantificabile in € 1.500,00.=.

- Potranno essere regolarizzate, con apposito "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art.140 della L.R.1/05, la creazione delle porte a collegamento dei vani del piano seminterrato e la diversa dimensione delle porte dei bagni del piano terra. A titolo di sanzione dovrà essere corrisposto l'importo minimo di € 516,00; stante la tipologia degli abusi si ritiene adeguato; spetterà comunque all'Amministrazione Comunale accertare l'esatto ammontare della sanzione. Le spese tecniche sono quantificabili in complessivi € 1.500,00.=.

- Potranno essere regolarizzate, con apposito "Accertamento di

Conformità” ai sensi dell’art.140 della L.R.1/05, le modeste differenze nelle misure interne dei vani dell’appartamento del piano seminterrato, nonché la realizzazione della finestra nella camera più piccola in vece della portafinestra nonché le lievi differenze nelle misure delle altre aperture. A titolo di sanzione dovrà essere corrisposto l’importo minimo di € 516,00; stante la tipologia degli abusi si ritiene adeguato; spetterà comunque all’Amministrazione Comunale accertare l’esatto ammontare della sanzione. Le spese tecniche sono quantificabili in complessivi € 1.500,00.=.

- Potranno infine essere sanati con apposito “Accertamento di Conformità” ai sensi dell’art.140 della L.R.1/05, la realizzazione della piccola tettoia esterna adiacente il forno e la recinzione in legno sul marciapiede di rigiro anistante l’unità B (appartamento). Si tratta comunque di opere insistenti sul resede comune. Gli importi da corrispondere per tale sanatoria, sia per sanzione sia per spese tecniche, potranno essere ricomprese in quanto già indicato al punto precedente trattando contestualmente tutte le difformità dell’appartamento – Unità B.

7 – VALORE DELL’IMMOBILE

7.1 Valore di mercato:

Alla luce delle valutazioni sopra esposte si ritiene di poter correttamente stimare l’unità A, utilizzata a fini ricettivi, come segue:

- l'intera superficie del piano terreno e primo calcolata come residenziale;
- l'intera superficie del piano terreno computata per la legittima destinazione di depositi agricoli;

si terrà conto delle spese che comunque dovranno essere sostenute per rimettere in pristino lo stato dei luoghi al fine di regolarizzare i beni sotto il profilo urbanistico.

L'unità B, abitazione, sarà invece valutata considerando appunto l'intera superficie come residenziale, tenendo conto anche in questo caso dei costi da sostenere per regolarizzarla sotto il profilo urbanistico.

Si terrà infine conto della sussistenza del contratto di locazione già citato in favore dell'attuale conduttore, Sig. *****, i cui termini sono stati prorogati con apposito atto di locazione ultranovenale trascritto in data 22/05/2007 al n.13296 di Registro Particolare, con il quale la scadenza della locazione è stata prorogata al 14/02/2037.

Tenuto quindi infine conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, accessori e pertinenze, posizione e quanto altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Calcolo valore di mercato dei beni considerati liberi:

- Unità A – piano seminterrato, terreno e primo – attualmente utilizzata a fini ricettivi:

-In rapporto alla superficie lorda:

Superficie lorda piano terreno e primo	mq.	243,54 circa
Superficie lorda piano seminterrato	mq.	172,74 circa
Superficie logge e sottotetto	mq.	91,84 circa
Superficie terrazza	mq.	2,88 circa

Si applica alle superfici lorde una riduzione percentuale del 30% per il piano seminterrato la cui destinazione legittima è quella di depositi agricoli, del 40% per i loggiati e sottotetto, dell'80% per la terrazza, ottenendo così quanto segue.

Superficie commerciale = $243,54 + 172,74 \times 0,7 + 91,84 \times 0,60 + 2,88 \times 0,20 = 420,13$ mq. equivalenti.

Mq. eq. 420,13 x € 1.600,00./mq.= € 672.220,80.=

A dedurre quota spese da sostenere per la regolarizzazione di quanto sanabile e per la rimessa in pristino degli ulteriori abusi individuati, così come computato al paragrafo 6.2:

Valore di mercato Unita A - piano seminterrato terreno e primo utilizzato a fini ricettivi: € 672.220,80 - 6.766,00 = 665.444,80.=

- **Unità B – piano seminterrato – abitazione:**

-In rapporto alla superficie lorda:

Superficie lorda	mq.	60,26 circa
-------------------------	------------	--------------------

Mq. 60,26 x € 1.700,00./mq.= € 102.442,00.=

A dedurre quota spese da sostenere per la regolarizzazione di quanto sanabile e per la rimessa in pristino degli ulteriori abusi individuati, così come computato al paragrafo 6.2:

Valore di mercato unità B – abitazione piano seminterrato: € 102.442,00 -
2.016,00 = 100.426,40.=

Calcolo valore di mercato dei beni considerati occupati:

Al fine di tener conto della locazione in essere, che di fatto renderà i beni indisponibili fino alla data del 14/02/2037 a fronte del pagamento di un canone annuo di € 12.000,00 oltre rivalutazione ISTAT, si ritiene di decurtare i valori sopra ottenuti di una percentuale del 25%, ottenendo così:

Valore di mercato Unita A - piano seminterrato terreno e primo utilizzato a fini ricettivi, considerata occupata: € 665.444,80 x -25% = 499.083,60.=
arrotondabile ad € 500.000,00 (cinquecentomila/00)

Valore di mercato Unita B - piano seminterrato - Abitazione, considerata occupata: € 100.426,00 x -25% = 75.319,50.= arrotondabile ad € 75.000,00
(settantacinquemila)

Si precisa che nell'esprimere i valori di stima è stata computata la superficie lorda dei beni. Il prezzo unitario riportato ricomprende il resede esterno di proprietà. Il valore sopra citato è da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

7.2 Prezzo base d'asta:

Tenuto conto delle problematiche proprie di una vendita all'asta, quale il pagamento in contanti quasi immediato, l'impossibilità di vedere il bene, ecc., che rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno considerare un abbattimento del valore finale di mercato calcolando una riduzione percentuale pari al 6%, ottenendo pertanto:

Valore a base d'asta dei beni:

Unità A – piano seminterrato, terreno e primo, utilizzata a fini ricettivi ma da considerarsi in parte abitativo in parte depositi connessi all'attività agricola

$$€ 500.000,00 \times -6\% = € 470.000,00.=;$$

Diconsi € 470.000,00.= (quattrocentosettantamila/00)

quale prezzo base d'asta.

Unità B – piano seminterrato - Abitazione

$$€ 75.000,00 \times -6\% = € 70.500,00.=;$$

Da arrotondarsi ad € 70.500,00.= (settantamilacinquecento/00)

quale prezzo base d'asta.

8 – DIVISIBILITÀ IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, DISTINZIONE VALORI FISCALI – FORMAZIONE LOTTI

8.1 Divisibilità, distinzione valori fiscali:

E' oggetto di esecuzione la quota dell'intero dei beni sopra descritti. Non risulta pertanto necessario indicare il valore di alcuna quota o verificare la

La presente relazione viene depositata a mezzo di invio telematico (PCT).

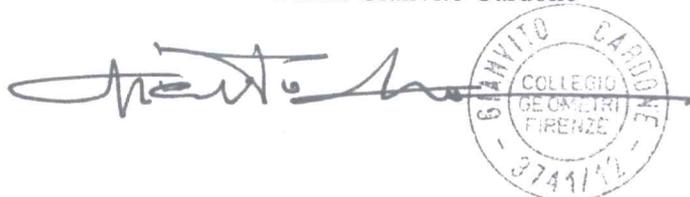
Si trasmette copia al debitore.

Con osservanza.

Firenze 07/01/2014

Il C.T.U.

Geom. Gianvito Cardone



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Gianvito Cardone'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'GIANVITO CARDONE' around the top edge, 'COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE' in the center, and the number '37491/02' at the bottom.

- Documentazione fotografica (allegato 1);
- Rilievo planimetrico (allegati 2-3-4-5);
- Planimetrie catastali depositate all'Ufficio del Territorio e visure catastali (allegati 6-7);
- Estratto di mappa (allegato 8);
- Copia raccomandate per comunicazione sopralluogo (allegato 9)
- Copia della presente perizia epurata dei dati sensibili (allegato 10);
- Attestati di Prestazione Energetica (allegati 11-12)