

TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

GIUDICE	DOTT.SSA PRINCIPALE PASQUALINA
PROCEDIMENTO	151/2020 R.G.
PROMOSSO DA	XX
CONTRO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## Sommario

1) PREMESSE .....	3
1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d’incarico.....	3
1.2. Richieste del Giudice all’esperto .....	3
2) OPERAZIONI PERITALI.....	9
3.1. Svolgimento delle operazioni peritali .....	9
3.2. Documenti consultati e acquisiti.....	10
3) RISPOSTA AI QUESITI.....	10
3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento .....	10
<b>3.1.2. Identificazione dei beni:</b> .....	10
<b>3.1.3. Confini:</b> .....	10
<b>3.1.4. Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento</b> .....	10
<b>3.1.5. Estremi dell’atto di pignoramento</b> .....	11
<b>3.1.6. Estremi dell’atto di provenienza</b> .....	13
3.2. Descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento .....	13
3.3. Stato di possesso degli immobili.....	15
3.4. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell’acquirente .....	15
3.5. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (non opponibili all’acquirente) .....	16
3.6. Regolarità edilizia e urbanistica.....	16
3.7. Diritti di impianto e superfici rivendicabili nell’ambito della disciplina per la gestione e il controllo del potenziale viticolo .....	17
3.8. Valore degli immobili .....	18
3.9. Regime impositivo della vendita .....	22
3.10. Documentazione energetica.....	24
4.0. Riepilogo lotti vendita .....	24

## 1) PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Paolo GIANNINI, nato a Firenze il 24/06/1965 (C.F. GNNPLA65H24D612J), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze, al N° Ord. 4245/13 ed a quello dei periti presso il Tribunale di Firenze al N° Ord. 6764, ad evasione dell'incarico di consulente d'ufficio conferitogli, con la presente espone quanto segue.

### 1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

Con ordinanza pronunciata in data 12 ottobre 2020, la S.V.I. nominava me sottoscritto Geometra Paolo Giannini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 151/2020 R.G. promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il termine per il deposito della consulenza, stabilito in giorni 30 prima dell'udienza fissata per il 13 luglio 2021, coincide con il giorno **13 giugno 2021**.

In data 19/05/2021 l'udienza fu rinviata al 21 dicembre 2021.

### 1.2. Richieste del Giudice all'esperto

Il Giudice richiede all'esperto

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del**

**sopralluogo)** con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche da 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) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

- 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) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al Giudice, onde evitare la duplicazione delle perizie.

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"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: 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;

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, 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; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla

quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 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 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;
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;

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**

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

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

15. 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.,**

**Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**

16. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

## 2) OPERAZIONI PERITALI

### 2.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Ricevuto l'incarico, ho immediatamente proceduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., dove compare dettagliato certificato ipotecario del Notaio Dottor XXXXXXXXXXXXXXXX iscritto nel Distretto Notarile di XXXXXXXXXXXXXXXX del 07/08/2020; ho acquisito copia semplice dell'atto di provenienza, decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Firenze del 12 agosto 2003 repertorio n. 7603/2003 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 10 ottobre 2003 al numero di registro generale 38584 e numero di registro particolare 25786.

In data 20 ottobre 2020, con raccomandata A.R., ho inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e della nomina del custode giudiziario, al debitore XXXXXXXXXXXXXXXX, al legale del creditore procedente Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX e al creditore procedente XXXXXXXXXXXXXXXX

In tale avviso, dopo aver preso contatto con il custode e concordato la data, comunicavo anche che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno 11 novembre 2020 alle ore 10:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento posto in comune di Reggello (FI) Frazione Cancelli Località Poggio ai Giubbiani.

Nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, mi recai con il custode giudiziario, presso il luogo stabilito e potei accedere all'immobile.

Successivamente, nei giorni a seguire, ebbi ad effettuare indagini ed accurate ricerche presso:

- Ufficio del Territorio di Firenze (FI);

- Ufficio tecnico ed Urbanistico del Comune di Reggello (FI).

Procedetti ad effettuare attente analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale, dei prezzi verificatisi nella zona per compravendite di immobili simili, peraltro opportunamente ridotti per tener conto del fatto che lo scopo della stima è la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta.

## **2.2. Documenti consultati e acquisiti**

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Ispezioni ipotecarie;
- Planimetrie catastali;
- Visure storico catastali;
- Atto di provenienza: decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Firenze del 12 agosto 2003 repertorio n. 7603/2003 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 10 ottobre 2003 al numero di registro generale 38584 e numero di registro particolare 25786.
- Pratiche edilizie e/o condoni

## **3) RISPOSTA AI QUESITI**

### **3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

#### **3.1.2. Identificazione dei beni:**

Trattasi di capannone avente destinazione artigianale sviluppato su un piano seminterrato e due piani fuori terra, tutti collegati da scale interne, oltre resede esclusivo e locali accessori e più precisamente un vano ad uso centrale termica al piano interrato e locali posti nel resede di complessivi vani sei.

Al NCEU del Comune di Reggello (FI), il suddetto bene risulta identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 59** dalla **particella 563 subalterno 512** cat. D/7- Unità in corso di definizione – località Giubbiani.

#### **3.1.3. Confini:**

XXXXXXXXXX da più lati, fiume Resco, salvo se altri.

#### **3.1.4. Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento**

All’Agenzia del Territorio di Firenze il bene immobile sottoposto a pignoramento risulta identificato come segue:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il giorno XXXXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Al Catasto Fabbricati del detto Comune di Reggello l’unità come sopra descritta risultava rappresentata e censita - *in giusto conto* - nel **foglio di mappa 59 particella 563 subalterno 508**, Località Giubbiani piano: S1 -T - 1, categoria D/7, rendita Euro 11.772,10.

L’immobile riportato in NCEU al Foglio 59 Particella 563 subalterno 508 derivava dall’immobile riportato al NCEU al Foglio 59 particella 563 Subalterno 502 in base alla nota di variazione del 10.12.2004 protocollo n.FI 0333802 in atti dal 10.12.2004 frazionamento per trasferimento di diritti di variazione di toponomastica (n.22643.1/2004). L’immobile riportato in NCEU al Foglio 59 particella 563 Subalterno 502 è stato costituito sull’ente rubano riportato in NCT al Foglio 59 Particella 563 (già particella 227).

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali, ho proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi ed a verificarne i dati identificativi.

Ho poi proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, rilevando che le medesime non risultano conformi allo stato dei luoghi.

Poiché allo stato attuale l’unità immobiliare urbana risulta allo stato di grezzo, con lavori di ristrutturazione iniziati e non portati a compimento (il fabbricato è ad oggi sprovvisto di pavimentazione, infissi, e porte di accesso, oltre che di tutti gli impianti), ho provveduto alla variazione della destinazione (da categoria D/7 a “*unità in corso di definizione*”) mediante DOCFA a variazione “*VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/06/2021 protocollo n. FI0055858 in atti dal 10/06/2021 CATEGORIA D7-UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 23381.1/2021)*”.

Allo stato attuale l’unità come sopra descritta risulta rappresentata e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune di Reggello - *in giusto conto* - nel **foglio di mappa 59 particella 563 subalterno 512**, Località Giubbiani piano: S1 -T - 1, unità in corso di definizione.

Per quanto sopra riportato, si attesta la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto ai sensi dell’art 29, comma 1-bis della L. 52/85 introdotto dalla L. 122/2010, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

### **3.1.5. Estremi dell’atto di pignoramento**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.), con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, capitale sociale € 3.000.000,00., socio unico Ministero dell'Economia e delle Finanze, iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex art.106 D.Lgs. 385/93 al n° X, nella sua qualità di procuratrice di XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma alla XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX. Capitale sociale € 10.000,00, in virtù di procura speciale conferita con scrittura privata autenticata per Notar XXXXXXXXXXXXXXX in Roma del 03 maggio 2018 rep. 9516 racc.4469, registrato a Roma 4 il 7.5.2018 al numero 14212/1T, in persona del Team Leader, XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX, a tanto abilitato in virtù di procura conferita con atto autenticato per notar XXXXXXXXXXXXXXX in data 17 aprile 2018 rep.41655, racc.19276, registrato a Milano il 17 aprile 2018 al n. 12330/1T, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX del Foro di Roma – XXXX – (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX), elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX, con studio in Firenze, alla XXXXXXXXXXXXXXX nei confronti del Signor XXXXXXXXXXXXXXX per il seguente immobile di sua piena proprietà sito in:

*Comune di Reggello (FI), Frazione Cancelli Località Poggio ai Giubbiani, e precisamente:*

*- capannone avente destinazione artigianale sviluppato su un piano entroterra e due piano fuori terra, tutti collegati da una scala interna oltre resede esclusivo e locali accessori e più precisamente un vano ad uso centrale termica al piano interrato e locali esterni posti nel resede di complessivi vani sei. I confini sono:XXXXXXXXXX da più lati, fiume Resco, salvo se altri.*

*Detto immobile risulta iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello, in giusto conto, nel foglio di mappa 59 particella 563, subalterno 508 (derivato dal sub. 502), cat. D/7, Rendita catastale euro 11.772,10 – località Giubbani piano S1 – T1.”*

### **Proprietà**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### **Pignoramento**

Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile sito nel comune di Reggello oggetto della procedura, giusto atto debitamente notificato in data 28 aprile 2020 Cron. 2809, formalità trascritta a Firenze il giorno 09 giugno 2020 Registro particolare n. 13220 RG n.19333.

### **3.1.6. Estremi dell'atto di provenienza**

Al predetto Signor XXXXXXXXXXXXXXXX, l'originario compendio immobiliare (già costituito da porzioni ad uso abitativo e da un capannone industriale con annessi esterni, allora individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel foglio di mappa 59 particella 563 subalterni 200 - 501 - 502 e 503) è pervenuto - *in regime patrimoniale della separazione dei beni* - dal Fallimento della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Reggello (codice fiscale XXXXXXXXXXXX) in ordine a decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato c/o il Tribunale di Firenze in data 12 agosto 2003 Cron. 7603 - Rep. 276, registrato a Firenze il giorno 11 settembre 2003 al n. 9.846 e debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 10 ottobre 2003 Registro Particolare n. 25.786.

Alla predetta XX., meglio sopra generalizzata, il terreno sul quale è stato edificato il complesso in oggetto era pervenuto in epoca anteriore al ventennio, dal Signor XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 24 maggio 1976 - repertorio n. 21.253, registrato a Borgo San Lorenzo il giorno 7 giugno 1976 al n. 924 vol. 168 e trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 11 giugno 1976 Registro Particolare n. 7.499.

### **3.2. Descrizione sommaria del bene oggetto di pignoramento**

Il procedimento esecutivo in epigrafe riguarda un fabbricato artigianale - industriale ubicato in Comune di Reggello (FI), in Loc. Poggio ai Giubbiani.

Il fabbricato di che trattasi è ubicato in zona collinare, in lotto confinante con altro fabbricato artigianale; risulta ben collegato alla viabilità principale costituita dalla SP 17 Alto Valdarno, mediante la quale si raggiunge speditamente il centro di Reggello.

Il lotto su cui il medesimo insiste, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante, di forma pressoché trapezoidale, di complessivi 4.070,00 mq; sul medesimo lotto, oltre al fabbricato principale costituito da un capannone artigianale di tre piani, uno seminterrato e due fuori terra, sono altresì presenti due corpi di fabbrica, originariamente utilizzati uno per il deposito della nettezza ed uno per il deposito delle vernici, oltre ad un deposito dell'acqua ed alla cabina elettrica.

L'area sopra descritta è accessibile mediante il cancello carrabile posto lungo la pubblica via, da cui si accede al piazzale in parte asfaltato ed in parte inerbito.

Il capannone artigianale risulta confinante e contiguo con fabbricato ad uso residenziale, quest'ultimo non oggetto del presente procedimento esecutivo, che usufruisce di servitù di passo dal cancello

carrabile succitato.

Allo stato attuale, il capannone artigianale si trova in stato di abbandono, con lavori di ristrutturazione iniziati e non portati a compimento. In particolare risultano eseguiti tramezzi divisorii interni, aperture sulle due facciate principali, mentre non risultano eseguite le scale interne, i servizi igienici, gli intonaci interni, le coloriture, le pavimentazioni, gli impianti tecnologici, né risultano posti in opera infissi di alcun genere.

Per quel che riguarda i volumi secondari esterni, questi risultano pressoché deruti ed in stato di abbandono.

Di seguito si riportano le superfici lorde nel dettaglio.

<b>SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA</b>		
<b>Capannone</b>		1.647,00
Piano seminterrato	<b>mq</b>	554,00
Piano terra	<b>mq</b>	538,00
Piano primo	<b>mq</b>	555,00
<b>Cabina Enel</b>	<b>mq</b>	11,00
<b>Deposito nettezza</b>	<b>mq</b>	65,00
<b>Deposito vernici</b>	<b>mq</b>	15,00
<b>Piazzale esterno</b>	<b>mq</b>	4.070,00
	<b>Totale mq</b>	<b>5.808,00</b>

Il complesso immobiliare di che trattasi per effetto del Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Reggello definitivamente approvato con Delibera C.C. n. 40 del 07.05.1998 e successive varianti, risulta ricompreso in “*Area ricadente all’interno del centro abitato*” – *COMPARTI DI INTERVENTO UNITARIO (art. 2 NTA) – PdR15 ZONA DA SSOGETTARE A PIANO DI RECUPERO (art. 4 e 52 NTA)*.

L’area su cui insiste in complesso immobiliare di cui al presente procedimento esecutivo per effetto del Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 25 del 28.03.2018, ricade nel *SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA UTOE 4 CANCELLI – POGGIO AI GIUBBIANI (T.R.6 Territorio a tipologia mista)*, ed è soggetta alle seguenti pericolosità:

- Aree soggette a pericolosità geologica media G2 (per porzione)
- Aree soggette a pericolosità geologica elevata G3 (per porzione)
- Aree soggette a pericolosità geologica elevata G4 (per porzione)
- Aree a pericolosità geomorfologica elevata P.F.3. (per porzione).

Visto il Piano Operativo Comunale adottato dal Comune di Reggello (FI) con Delibera C.C. n. 56 del 22.07.2020 pubblicato sul B.U.R.T n. 41 del 07/10/2020, l'area su cui insiste il complesso immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo risulta ricompresa in *SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA – TERRITORIO URBANIZZATO – RQ6 AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA LOC. POGGIO AI GIUBBIANI (art. 42.1.4 NTA)*.

Alla relativa scheda normativa la descrizione e le funzioni ammesse, mediante la redazione di PIANO DI RECUPERO di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano (art. 42.1.4 NTA), prevedono il mantenimento della volumetria residenziale esistente all'interno del comparto, e la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva-artigianale interne al comparto, con cambio di destinazione d'uso verso residenziale, con S.E. massima pari all'esistente, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 7,5 ml.

L'area su cui insiste il complesso immobiliare in oggetto risulta poi soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23
- Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e al Capo III della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT – lett. g).

### **3.3. Stato di possesso degli immobili**

Per quanto riguarda lo stato di possesso del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, sito in frazione Cancelli Località Poggio ai Giubbiani, il medesimo risulta libero, in stato di abbandono a seguito di lavori iniziati ma non portati a termine.

### **3.4. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Con riferimento alle formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita, con riferimento a:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- 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);

Per quanto occorrer possa si rileva che a carico dell'unità *de quo* risulta trascritta servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità ad uso laboratorio artigianale (individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel foglio di mappa 59 particella 563 subalterno 510 e 511) di proprietà della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Reggello (codice fiscale XXXXXXXXXXXXX), giusto atto costitutivo ricevuto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Firenze in data 24 marzo 2005 - repertorio n. 77.985 fascicolo n. 14.286, debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 1° aprile 2005 Registro Particolare n. 8.012.

Non sono emersi formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita.

### **3.5. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (non opponibili all'acquirente)**

Per quel che concerne 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, si rilevano le seguenti formalità a tutto il giorno **28/05/2021**:

- **ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) in linea capitale, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in XXXXX (codice fiscale XXXXXXXX) e contro il Signor XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX), in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Firenze in data 2 febbraio 2011 - repertorio n. 1.286 fascicolo n. 1.127, formalità iscritta a Firenze il giorno 22 febbraio 2011 Registro Particolare n. 1.134.**

*Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio presso la propria sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;*

- **ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 555.188,12 (cinquecentocinquantaquattromilacentottantotto/12) di cui Euro 354.342,99 (trecentocinquantaquattromilatrecentoquarantadue/99) in linea capitale, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX**

**(codice fiscale XXXXXXXXXXXX) e contro il Signor XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX), in ordine a sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Firenze in data 3 novembre 2014, formalità iscritta a Firenze il giorno 4 febbraio 2015 Registro Particolare n. 522.**

Detta ipoteca grava anche su altri beni di proprietà del Signor XXXXXXXXXXXXXXXX, non oggetto della presente consulenza.

*Non risulta alcuna elezione di domicilio.*

*Richiedente: XXXXXXXXXXX - Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXX;*

**- pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXX) e contro il Signor XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX), in ordine a verbale notificato in data 28 aprile 2020 Cron. 2809, formalità trascritta a Firenze il giorno 9 giugno 2020 Registro Particolare n. 13.220.**

### **3.6. Regolarità edilizia e urbanistica**

Dall'accesso eseguito presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Reggello (FI), è emerso che il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 125 del 23.08.1976, a cui sono succeduti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 59bis del 09/06/1977 in variante alla licenza edilizia n.125 del 23/08/1976;
- Licenza Edilizia n. 98 del 29/07/1977 in variante alla concessione edilizia n.59/bis del 08/06/1977;
- Licenza Edilizia n.3 del 04/01/1978 in variante alla Licenza Edilizia n.125 del 1976 ed alla Concessione Edilizia n. 59bis del 1977;
- Licenza Edilizia n. 117 del 10/10/1979 in variante alla licenza n. 98 del 29/07/1977;
- D.I.A. Prot.2813 del 03/12/2004;
- D.I.A. Prot.28007 del 19/11/2004;
- D.I.A. Prot.23968 del 05/10/2010;
- Concessione edilizia in sanatoria ex art. 31 L. 47/85 n. 79/01.

Con riferimento al fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, dai riscontri effettuati sui luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui ai succitati titoli edilizi, il medesimo risulta allo stato attuale al grezzo in quanto l'intervento edilizio di cui alle pratiche succitate non è mai stato completato; risultano peraltro alcune difformità consistenti nella diversa disposizione delle scale di collegamento e delle aperture.

Al fine di regolarizzarne lo stato attuale, si ritiene debba essere presentata apposita Istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i..

In tal senso, la funzione precipua dell'accertamento di conformità è quella di regolarizzare quelle opere abusive che presentano solo un'irregolarità formale e non anche sostanziale. I soggetti legittimati a richiedere l'accertamento di conformità sono il responsabile dell'abuso e l'attuale proprietario dell'immobile. Presupposto per la sanatoria è che l'opera abusiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'esecuzione della costruzione sia quella vigente al momento della presentazione della domanda. Si parla a tal proposito di doppia conformità.

Come detto, occorrerà procedere mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i. per il quale si stima prudenzialmente un costo complessivo (spese tecniche, oneri e sanzioni amministrative) di **euro 10.000,00**.

### **3.8. Valore degli immobili**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

- a) valore di mercato
- b) prezzo a base d'asta<sup>1</sup>

ho preliminarmente determinato la superficie commerciale delle porzioni immobiliari di cui all'appartamento oggetto della procedura esecutiva.

Il calcolo della consistenza è stato effettuato per i fabbricati prendendo come riferimento, per il calcolo delle superfici le planimetrie catastali.

Il D.P.R. nr. 138/98 allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - afferma che l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

#### *Criteri generali*

*1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo*

---

<sup>1</sup> a) Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;

b) Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa);

di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

*Criteri per i gruppi "R" e "P"*

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

*Criteri per il gruppo "T"*

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

La superficie lorda complessiva, sulla base dei criteri precedentemente descritti, risulta così determinata:

<b>SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA</b>		
<b>Capannone</b>	<b>mq</b>	1.647,00
<b>Cabina Enel</b>	<b>mq</b>	11,00
<b>Deposito nettezza</b>	<b>mq</b>	65,00
<b>Deposito vernici</b>	<b>mq</b>	15,00
<b>Piazzale esterno</b>	<b>mq</b>	4.070,00
	<b>Totale mq</b>	<b>5.808,00</b>

Si procede poi a ragguagliare le superfici lorde sopra determinate secondo i coefficienti indicati:

<b>CALCOLO SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA</b>				
	<b>Sup. lorda</b>	<b>COEFF.</b>	<b>MQ</b>	<b>SUP. RAGGUAGLIATA</b>
<i>superficie dei vani principali</i> <b>CAPANNONE</b>	1.647,00	1,00	mq	1.647,00
<i>Vani accessori a servizio indiretto</i> <b>CABINA ENEL-DEPOSITO</b> <b>NETTEZZA-DEPOSITO</b> <b>VERNICI</b>	91,00	0,25	mq	23,00
<i>Aree scoperte</i> <b>PIAZZALE ESTERNO</b>	4.070,00	0,10	mq	407,00
<b>Totale superficie ragguagliata</b>			<b>mq</b>	<b>2.077,00</b>

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, come detto, risulta libero.

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché tenuto conto del livello di esecuzione al grezzo del fabbricato in parola.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi atti di compravendita relativi ad immobili compravenduti nelle vicinanze all'immobile di che trattasi né con caratteristiche similari per dimensioni e taglio.

Lo scrivente ha pertanto consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse. Sono stati oggetto di consultazione i dati ufficiali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno di riferimento 2020, per il Comune di Reggello (FI):

Fascia/Zona: extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO/CANCELLI

*Capannoni Industriali* da €. 400,00 a €. 750,00 – stato normale – superficie Lorda

*Capannoni Tipici* da €. 500,00 a €. 850,00 – stato normale – superficie Lorda

Tenuto conto dei prezzi tabellati sopra richiamati, stanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, si assume il valore unitario 580,00 €/mq; valore che tenuto conto che il fabbricato in parola sarebbe stato venduto a lavori ultimati, quindi in stato conservativo ottimo anche in riferimento ad impianti e finiture, deve essere incrementato della percentuale del 10% del valore riferito allo stato normale, ottenendo un valore unitario pari a 638,00 €/mq.

Il valore assunto e pari a 638,00 €/mq, tenuto conto del livello di esecuzione al grezzo del fabbricato oggetto di procedura esecutiva, deve essere opportunamente ridotto del 40% in funzione dello stato “al

grezzo” dell’immobile, ovvero si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi **383,00 €/mq** (=638,00 €/mq - 40%).

Alla superficie calcolata ho provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.

Si ha pertanto:

*superficie commerciale ca. mq. 2.077,00*

e quindi il **valore di mercato (V<sub>M</sub>)** risulta così determinato:

$$V_M = mq. 2.077,00 \times \text{€} 383,00 = \text{€} 795.491,00$$

Tenuto conto dell’attuale livello di esecuzione al grezzo del fabbricato, la cui ultimazione richiederà la presentazione di nuova pratica edilizia, e precedentemente di apposita Istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 ai fini dello stato legittimo del medesimo, così come risultante dall’ultimo titolo edilizio depositato, per il quale sussistono alcune difformità, le cui spese complessive (spese tecniche, oneri e sanzioni per nuova pratica edilizia e istanza di accertamento di conformità in sanatoria), si stimano prudenzialmente pari a € 18.000,00, si ritiene congrua una riduzione del valore di mercato come sopra determinato pari a tale somma.

Si ha quindi, riguardo al **prezzo a base d’asta (V<sub>BA</sub>)**, per l’immobile oggetto del presente procedimento esecutivo:

$$V_{BA} = \text{€} 795.491,00 - \text{€} 18.000,00 = \text{€} 777.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 10% del valore sopra indicato.

Si ha quindi, riguardo al **prezzo a base d’asta (V<sub>BA</sub>)**, per l’immobile oggetto del presente procedimento esecutivo:

$$V_{BA} = \text{€} 777.000,00 - 10\% = \text{€} 699.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

Con riferimento alla eventuale divisibilità in lotti del compendio oggetto del presente procedimento esecutivo, stante l’attuale livello di esecuzione al grezzo del fabbricato di che trattasi, il medesimo non risulta divisibile in lotti e pertanto risulta vendibile quale intero.

### **3.9. Regime impositivo della vendita**

Dal 1 gennaio 2014 sono entrate in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indiretta (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili.

Le modifiche introdotte con decorrenza dal prossimo 1 gennaio 2014 sono le seguenti:

- l'imposta di registro per sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%.
- l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;
- l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad €1.000;
- in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di €50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);
- è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);
- viene disposto un aumento dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali dovute in misura fissa, da €168 a €200;

Anche per gli altri immobili, diversi dall'abitazione principale, vi è stata una riduzione visto che il prelievo complessivo passa dal 10% (7% di imposta di registro + 3% di ipocatastali proporzionali) al 9% di registro, a cui aggiungere €100 complessive di ipocatastali.

Tali riduzioni non vanno evidentemente da impattare sulle cessioni di immobili assoggettate ad Iva, salvo per il fatto che per tali atti l'imposta di registro, dovuta in misura fissa, viene innalzata da €168 ad €200.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE  
PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI**

**A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI:**

1) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato

- Imposta di registro: 2 % (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria: € 50
- Imposta catastale: € 50
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato

- Imposta di registro: 9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria: € 50
- Imposta catastale: € 50
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

**3.10. Documentazione energetica**

Con riferimento alla documentazione energetica, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs 311/06, non è stata riscontrata Attestazione di Prestazione Energetica per il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Lo scrivente non ha proceduto alla redazione della attestazione medesima così come da comunicazione del 09 ottobre 2014 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Lucia Schiaretti.

**4.0. Riepilogo lotti vendita**

Come dalla S.V.Ill.ma richiesto, provvedo al riepilogo della descrizione fisica, della situazione di locazione, all'individuazione catastale sintetica, ad alla indicazione del prezzo a base d'asta.

<i>Descrizione</i>	<i>Stato</i>	<i>Catastale</i>	<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Prezzo Base d'asta</i>
<b>1° LOTTO:</b>		Catasto Fabbricati- <b>Foglio di mappa 59</b>		

TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

capannone artigianale al grezzo posto in comune di Reggello (FI), fraz. Cancelli, loc. Poggio ai Giubbiani	libero	<b>particella 563, subalterno 512</b> , località Giubbiani, piano S1-T-1, cat. in corso di definizione	<b>€ 795.491,00</b>	<b>€ 699.000,00</b>
--	--------	--	---------------------	---------------------

Allego alla presente relazione:

1. Copia avvisi ricevimento raccomandate comunicazione inizio operazioni peritali 20 ottobre 2020;
2. Visura storica catastale;
3. DOCFA a variazione
4. Verbale inizio operazioni peritali;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Fotografie;
7. Rilievo;
8. Atto di provenienza;

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 25 pagine con 8 allegati, restituendo tutta la documentazione ritirata, consegnata e prodotta nel corso dell'incarico anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n°46/2008 del garante per la protezione dei dati personali, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Sesto Fiorentino lì 13 giugno 2021

IL C.T.U. INCARICATO  
Geom. Paolo GIANNINI