

 **Dott. Ing. Ruggero Dicorato**
Ingegnere Edile

Ingegneria Forense, Civile e Ambientale

Piazzale della Porta al Prato, 21 - 50144 Firenze - ☎: +39-329 1318326

✉: info@studioingdicorato.it – P.e.c.: ruggero.dicorato@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
III Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

E.I.

R.G.E. 143/2022

Vs

XXXXXXXX XXXXXXXX + 1

Giudice: dott.ssa Francesca Romana Bisegna



Dott. Ing. Ruggero Dicorato

MEMBRO ASSOCIATO



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**III Sezione Civile****Ufficio Esecuzioni Immobiliari***E.I.**R.G.E. 143/2022**Vs**XXXXXXXX XXXXXXXX + 1***Giudice: dott.ssa Francesca Romana Bisegna****Premessa**

Il sottoscritto Ing. Ruggero Dicorato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il numero 6817, avente studio in piazzale della Porta al Prato n.21 – Firenze (FI), in qualità di CTU nominato dal Giudice dott.ssa Francesca Romana Bisegna con comunicazione datata 14 ottobre 2022, effettuati gli accertamenti, i sopralluoghi e le valutazioni ritenute opportune e necessarie, riferisce quanto emerso dalle operazioni peritali svolte.

Estremi Del Procedimento

- Esecuzione immobiliare a carico dei sig.ri XXXXXXXX
XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.
- Procedimento n. 143/2022.
- Scadenza per il deposito della CTU: 23 febbraio 2023.

Cronologia Delle Operazioni

- 17 ottobre 2022 - Giuramento e inizio dei lavori.
- 29 ottobre 2022 - Invio comunicazione scritta dell'incarico ricevuto agli esecutati e al creditore procedente.
- 28 ottobre 2022 - Verifiche e visure c/o Agenzia del Territorio.
- 05 novembre 2022 - Verifiche e ricerche presso Ufficio del Registro di Firenze – Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Firenze 1.
- 25 novembre 2022 - Ricerca degli atti amministrativi presso il Comune di Cerreto Guidi - Ufficio Edilizia e Urbanistica.
- 03 gennaio 2023 – Sopralluogo in loco per visione dell'immobile.
- 10 febbraio 2023 - Acquisizione atto di provenienza.
- 13 febbraio 2023 - Accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Cerreto Guidi - Ufficio Edilizia e Urbanistica.
- 13 febbraio 2023 - Acquisizione certificati di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cerreto Guidi.
- 15 febbraio 2023 - Acquisizione visure camerali Imprese Individuali.
- 20 febbraio 2023 - Verifiche presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 22 febbraio 2023 - Ulteriore accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Cerreto Guidi - Ufficio Edilizia e Urbanistica per la ricerca di Concessione 47/99.

- 23 febbraio 2023 – Scadenza definitiva per il deposito dell'elaborato peritale.

Premesse e accertamenti

Esaminati i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c., il Ctu ha dato inizio al suo mandato provvedendo a inviare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori (codici di spedizione n. 20058356920-2 e n. 20058356919-8), e nuovamente ai debitori con indicazione della data e ora del sopralluogo (codici di spedizione n. 20058356924-6 e n. 20058356923-5). Tutte le missive sono state spedite agli indirizzi risultanti agli atti e correttamente ritirate dai destinatari. Le comunicazioni al creditore precedente sono state inviate a mezzo p.e.c. al procuratore della parte.

Il Ctu ha poi provveduto a effettuare il sopralluogo di rito, redigendo apposito verbale anche alla presenza del custode nominato. Si è quindi recato presso gli uffici preposti al fine di compiere prima le verifiche sulla conformità edilizia e urbanistica, e poi le verifiche ipocatastali, le ispezioni su atti/successioni dell'Ufficio del Registro e le opportune ricerche anagrafiche.

Risposte Al Quesito:**Quesito 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 condoni) 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.”

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce porzione di un fabbricato di maggior consistenza posto nel Comune di Cerreto Guidi in via Provinciale Cerretese, 53. In particolare, trattasi di un laboratorio per arti e mestieri, attualmente ad uso falegnameria, con ingresso dalla grande porta metallica (distinta al civico 53) posta al piano seminterrato del suddetto fabbricato.

Il laboratorio è composto da 1 vano catastale compreso piccolo ripostiglio e centrale termica (attualmente utilizzata come ripostiglio e contenente impianto autoclave), per un totale di 379,00 m² di superficie catastale.

L'intero compendio è completato da un resede (BCNC ai sub. 512 e 515) e da ingresso con vano scala (BCNC ai sub. 512 e 515).

Precisazione dei confini

Confini del laboratorio per arti e mestieri: Picchi, parti comuni, salvo se altri.

Individuazione catastale

L'unità immobiliare pignorata (laboratorio per arti e mestieri) è individuata al C.E.U. della Provincia di Firenze censita nel Comune di Cerreto Guidi al Foglio 30, p.lla 842, sub. 512, Categoria C/3, classe 2, rendita € 1.231,85.

Corrispondenza con il pignoramento

- La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi¹.
- I dati catastali indicati nel pignoramento hanno consentito l'univoca individuazione del bene.
- Le planimetrie catastali risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.
- Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto a causa della presenza di un servizio igienico e di alcune pareti in legno prive di qualsiasi titolo abilitativo.

¹ Si segnala un'imprecisione nell'atto di pignoramento lì dove viene attribuito il civico 55 in luogo del corretto civico 53.

- L'u.i. risulta catastalmente regolare al netto delle modifiche di cui al punto precedente.
- Gli intestatari catastali corrispondono ai soggetti eseguiti.
- Si segnala che, sia la planimetria catastale che la visura storica fanno riferimento al numero civico 55, mentre in loco il compendio è individuato al civico 53 (come correttamente riportato nell'elaborato planimetrico). Si prescrive pertanto un'istanza al Contact Center per variazione di toponomastica.

Quesito 2:

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

Trascrizione n. reg. gen. 11361, n. reg. part. 8137 del 30 maggio 2022, verbale di pignoramento immobili in data 20 aprile 2022 rep. 493, a favore di XXXXX XXX 2018 S.r.L., con sede in Roma (RM) - P.I.: xxxxxxxxxxxx, contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 02 marzo 1971 a Vinci (FI) - C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 10 ottobre 1967 a Vinci (FI) - C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:
 - ~ C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Cerreto Guidi al foglio 30, p.lla 842, sub. 512².
- Il signor XXXXXXXX XXXXXXXX è proprietario del bene per la quota indivisa di ½ in regime di COMUNIONE DE RESIDUO.
- Il signor XXXXXXXX XXXXXXXX è proprietario del bene per la quota indivisa di ½ in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

Quesito 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.”

L'intera consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta al C.E.U. della Provincia di Firenze, censita nel Comune di Cerreto Guidi al foglio 30, p.lla 842, sub. 512, risulta pervenire alle parti eseguite per acquisto di laboratorio per arti e mestieri dalla signora Xxxxx Xxxxxx con atto di compravendita (acquisito dal Ctu e allegato alla presente) rep. 138/117 ai rogiti del

² Si segnala un'imprecisione nella trascrizione del pignoramento, lì dove viene attribuito il civico 55 in luogo del corretto civico 53.

notaio Federico Silvani in data 17 maggio 2007, registrato il 28 maggio 2007 ai nn. 12436/7438.

Quesito 4

“Fornire una sommaria descrizione dell/i beni (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 G.E. per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati.”

Il Comune di Cerreto Guidi (C.A.P. 50050) con i suoi 10.794 abitanti (cerretesi) rientra a far parte della provincia di Firenze. Si estende per 49,31 chilometri quadrati, con una densità abitativa di 218,92 ab/km²; sorge a 123 metri sopra il livello del mare.

Caratteristiche dell'intero fabbricato

Il compendio pignorato fa parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in via Provinciale Cerretese, dal civico 53 al civico 57, nel Comune di Cerreto Guidi, la cui realizzazione deriva da Concessione Edilizia 98/77, per costruzione di edificio ad uso falegnameria, mostra

mobili e civile abitazione, variante 653/81 e abitabilità del 29 aprile 1981.

Il fabbricato è collocato nella zona centrale del territorio comunale, e presenta caratteri e allineamenti compatibili con il contesto edilizio esistente. I negozi e le attività commerciali di servizio primario sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili anche attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione. Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione, ed è composto da numero 2 piani fuori terra, piano seminterrato, resede e parti a comune. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato con paramenti divisorii interni in laterizio, e copertura piana. Le facciate si trovano in sufficiente stato di manutenzione, sono rifinite prevalentemente a intonaco tinteggiato a tempera, sono essenziali e non denotano particolari pregi.

Descrizione dei beni

Trattasi di **laboratorio per arti e mestieri (attualmente destinato a falegnameria)** con ingresso distinto ai civici 53/55 di via Provinciale Cerretese a Cerreto Guidi, rampa carrabile a comune e grande portone in metallo.

Il compendio è composto da un unico vano catastale, compreso piccolo ripostiglio in corrispondenza del doppio volume interno (h: 6,05 mt), raggiungibile tramite struttura provvisoria in tubolari per impalcature, e centrale termica con accesso diretto da resede esterno a

comune. Oltre al resede, il compendio è dotato di ingresso e vano scala a comune con appartamento al piano primo.

Internamente il laboratorio si presenta in sufficiente stato conduttivo e manutentivo, con finiture di discreto impianto. I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche, esclusa la centrale termica, priva di pavimentazione.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti “a nastro” in ferro e vetro. Le porte interne (ripostiglio e ingresso da vano scala a comune) sono in legno di qualità standard. La porta di ingresso alla centrale termica è in ferro ad unica anta, mentre l’ingresso dal resede avviene attraverso grande porta basculante.

Le pareti e i soffitti sono parzialmente intonacati a civile e tinteggiati con tempere di colori chiari³.

Il servizio igienico (privo di titoli abilitativi) è dotato di lavabo, water, box doccia, finestratura, piccolo boiler elettrico, ed è rivestito con piastrelle di ceramica per un’altezza di circa 2,00 mt. Il vano cucina (privo di titoli abilitativi) è dotato di fuochi alimentati da “bombola a

³ Si segnala la presenza di pareti rimovibili in legno atte a creare ulteriori ambienti interni, e la presenza di alcune tramezzature a creare un antibagno e un servizio igienico privi di titoli abilitativi di cui si dirà meglio nel paragrafo sulla conformità urbanistica.

gas” ed è parzialmente rivestito con piastrelle ceramiche nella zona dei fuochi/lavabo, fino all’altezza di mt 1,50.

L’impianto elettrico, di discreta fattura, è un impianto industriale di potenza massima pari a 6 kw.

L’adduzione dell’acqua sanitaria è realizzata sottotraccia, ma è ausiliata da un impianto autoclave presente nel vano centrale termica, con adduzione da pozzo esterno in terreno limitrofo di proprietà di parente (padre) degli esecutati, e con cisterna attualmente posizionata su resede a comune⁴. Non si rileva l’esistenza di un impianto di riscaldamento, ma la sola presenza di un boiler elettrico nel locale centrale termica.

L’u.i. è altresì dotata di impianto citofonico e telefonico.

Si segnala infine la presenza di alcune fessurazioni nei setti in c.a. controterra da cui emergerebbero delle infiltrazioni che hanno indotto gli attuali esecutati a realizzare, in due punti differenti del laboratorio, dei pozzetti di raccolta per l’acqua (*cf*r Allegato 2 – *Relazione fotografica dettagliata*).

I metri quadri calpestabili del laboratorio sono pari a circa 302,72 m², oltre 48,40 m² per il doppio volume, 6,16 m² per la centrale

⁴ *Impianto autoclave per il quale dovrà essere costituita una servitù per utilizzo impiantistico.*

termica, e circa 1,84 m² per il ripostiglio, per un totale di 359,32 m² complessivi.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

T.R.8 Tessuto lineare aggregazioni (Morfortipi). Misto con pubblici esercizi (Usi).

Quesito 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.”

L'accesso all'u.i. è stato effettuato alla presenza del custode giudiziario e delle attuali parti esegutate, che hanno reso possibile lo svolgersi del sopralluogo di rito.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Firenze -, sull'immobile oggetto di pignoramento non è stata rilevata la registrazione di alcun contratto di locazione ed esercizio della cedolare secca, né registrazioni di contratti di comodato d'uso o simili.

Dalle ricerche effettuate presso il Registro delle Imprese, si è accertato che la falegnameria XXXXXXXX XXXXXXXX (impresa individuale) ha sede in via Provinciale Cerretese, 53 – Cerreto Guidi (FI), mentre la falegnameria XXXXXXXX XXXXXXXX (impresa individuale) ha sede in via Provinciale Cerretese, 53/A – Cerreto Guidi (FI).

*Pertanto, il laboratorio per arti e mestieri può considerarsi **LIBERO**.*

Quesito 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 giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. c.c.;*

- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...).*”

Dalle ricerche condotte, risultano formalità a favore della XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX – P.I.: xxxxxxxxxxxx con successivo passaggio del credito a favore di XXXXX XXX 2018 – C.F.: xxxxxxxxxxxx e ulteriore incarico di porre in essere gli adempimenti necessari allo svolgimento dell’attività di incasso e recupero crediti a favore di XXXXXX S.p.A. – C.F.: xxxxxxxxxxxx che nell’insieme risultano essere la parte promuovente della presente esecuzione.

Si segnala ulteriormente l’intervento dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 19 dicembre 2022.

Trattandosi di formalità sostenute dal creditore precedente e dal creditore intervenuto saranno indicate come risposta al quesito n. 7.

§

Il laboratorio *de quo*, così come i beni comuni non censibili, sono ubicati in territorio semicentrale del Comune di Cerreto Guidi, fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza, e gli attuali eseguiti

riferivano durante il sopralluogo in loco, l'assenza di qualsivoglia condominio costituito.

§

Per l'elenco delle quote proporzionali e condominiali delle parti e cose dell'intero complesso, comuni per legge e per destinazione, con relative servitù costituite, si rimanda a quanto eventualmente riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente, anche in relazione a limiti e diritti di terzi.

§

Si fa presente, infine, che il signor XXXXXXXXX XXXXXXXXX è proprietario del bene per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in regime di COMUNIONE DE RESIDUO.

Quesito 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, 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.”

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione, il citato immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 28 maggio 2007 n. reg. gen. 12437, n. reg. part. 2999, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Xxxxx Xxxxx xxx Xxxxxx xx Xxxxx – P.I.: xxxxxxxxxxxx, di euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 di capitale, contro il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vinci (FI) il 02 marzo 1971 - c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vinci (FI) il 10 ottobre 1967 - c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:

- C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Cerreto Guidi al foglio 30, p.lla 842, sub. 512.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ipotecarie, alla data della stesura della presente relazione, corrispondono alla somma dei seguenti tributi:

- 0,5 % sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro.
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00.

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

TRASCRIZIONE n. reg. gen. 11361, n. reg. part. 8137 del 30 maggio 2022, verbale di pignoramento immobili in data 20 aprile 2022 rep. 493, a favore di XXXXX XXX 2018 S.r.L., con sede in Roma (RM) - P.I.: xxxxxxxxxxxx, contro il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vinci (FI) il 02 marzo 1971 - c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vinci (FI) il 10 ottobre 1967 - c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:

- C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Cerreto Guidi al foglio 30, p.lla 842, sub. 512.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, alla data della stesura della presente relazione, ammontano ad € 294,00, corrispondenti alla somma dei seguenti tributi:

- Imposta ipotecaria (cod. 649T) pari a 200,00 euro
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

§

ISCRIZIONE CONTRO del 15 ottobre 2014 n. reg. gen. 14642, n. reg. part. 2304, ipoteca legale nascente da ruolo, a favore di Equitalia Centro S.p.A. – P.I.: xxxxxxxxxxxx, di euro 97.537,22 di cui euro 48.768,61 di capitale, contro il signor XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Vinci (FI) il 02 marzo 1971 - c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La presente formalità colpisce i beni immobili individuati come segue:

- C.E.U. della Provincia Di Firenze censita nel Comune di Cerreto Guidi al foglio 30, p.lla 842, sub. 512 (grava, fra gli altri, solo su 1/2 dell'immobile).

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ipotecarie, alla data della stesura della presente relazione, corrispondono alla somma dei seguenti tributi:

- 0,5 % sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.
- Imposta di bollo (cod. 456T) pari a 59,00 euro.
- Tassa ipotecaria (cod. trib. 778T) pari ad € 35,00.

Gli oneri indicati sono da versarsi per ogni Conservatoria territorialmente competente in relazione all'immobile indicato.

Quesito 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.”

Il laboratorio *de quo*, così come i beni comuni non censibili, sono ubicati in territorio semicentrale del Comune di Cerreto Guidi, fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza, e gli attuali esecutati riferivano, durante il sopralluogo in loco, l'assenza di qualsivoglia condominio costituito.

§

I costi di gestione e manutenzione utili a garantire la funzionalità adeguata dell'u.i. possono essere desunti applicando i dati di elaborazione dell'Osservatorio Nazionale Federconsumatori al caso in questione.

Quesito 9

“Verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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.”

Le ricerche per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica sono state eseguite presso gli archivi dell'ufficio Edilizia, Urbanistica e

Condono del Comune di Cerreto Guidi. La ricerca è stata effettuata per indirizzo, numero civico, dati catastali, dati degli esecutati e su tutti i nominativi presenti nella visura storica per immobile.

Il fabbricato *de quo*, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 98/77, del 07.09.1977, con inizio lavori in data 15.10.1977, fine lavori in data 11.10.1980 e successiva variante alla Concessione Edilizia n. 653/81 del 02.04.1981, con inizio lavori il giorno 08.04.1981 e fine lavori il 15.04.1981, abitabilità del 29.04.1981;

Si riportano in elenco i progetti emersi dalle ricerche effettuate:

1. Concessione Edilizia n. 47/99⁵ del 12.05.1999 per frazionamento di fabbricato artigianale e commerciale;
2. D.I.A./S.C.I.A. n. 21/2001 protocollo generale 2.195, per ristrutturazione di fabbricato con parziale cambio d'uso (ultimo stato concessionato in cui viene fatto riferimento alla 47/99).

§

Dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie e/o urbanistiche:

⁵ *La Concessione 47/99, seppur presente nel database di ricerca del Comune di Cerreto Guidi, non è stata trovata tra gli archivi preposti. L'Ufficio Edilizia e Urbanistica si è comunque reso disponibile a rilasciare dichiarazione apposita per il mancato ritrovamento della pratica.*

1. Difformità urbanistica per la presenza di pareti rimovibili in legno atte a creare ulteriori ambienti interni;
2. Difformità urbanistica per la presenza di alcune tramezzature atte a creare un antibagno e un servizio igienico;
3. Presenza di un impianto autoclave nel vano centrale termica con adduzione da pozzo esterno presente in terreno limitrofo di proprietà di parente (padre) degli esecutati, e con cisterna attualmente posizionata su resede a comune;
4. La planimetria catastale non è corrispondente allo stato di fatto e pertanto ne viene previsto l'aggiornamento a seguito di accertamento di conformità in sanatoria (di cui al punto 2).

La difformità di cui al punto 1 è SANABILE mediante lo smontaggio dei pannelli removibili, a un prezzo già ricompreso nel valore a base d'asta suggerito nel presente elaborato.

La difformità di cui al punto 2 è SANABILE con un accertamento di conformità in sanatoria redatta da un tecnico abilitato con un costo di € 1.500,00 e sanzioni pecuniarie pari a € 516,00, al netto di eventuale qualsiasi condizione imposta dal Comune, o da altro Ente, per la definizione della pratica, da decurtare dal prezzo a base d'asta.

La difformità di cui al punto 3 è SANABILE mediante lo smontaggio della copertura della cisterna di accumulo presente nel resede esterno (a un prezzo già ricompreso nel valore a base d'asta

suggerito nel presente elaborato) e la costituzione di nuova servitù impiantistica stante la presenza di un impianto attingente da pozzo su proprietà limitrofa (gli oneri per la costituzione della servitù - ed eventuali titoli onerosi - rientrano nella sfera delle spese notarili e pertanto dovranno essere valutate in fase di acquisizione del compendio).

La difformità di cui al punto 4 è SANABILE con variazione catastale tramite procedura Docfa, da parte di tecnico abilitato, con un costo indicativo di € 600,00 da decurtare dal prezzo a base d'asta, compresa istanza al Contact Center per variazione di toponomastica.

Quesito 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..”

Si determina il valore dell'immobile con indicazione dei criteri che hanno portato alla quotazione finale. La stima è riferita alla data del sopralluogo, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti. Tali indicazioni sono state ottenute, oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, che attraverso la consultazione di siti specializzati per la vendita di immobili similari nell'ambito della stessa zona di interesse. Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

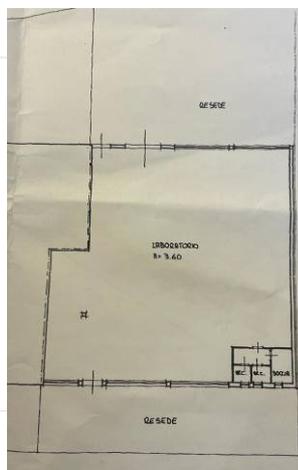
L'esperto ha tenuto conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio, anche attraverso la consultazione delle pubblicazioni cartacee di astalegale.net (uscite mensili degli ultimi due anni conservati presso lo studio del Ctu), indagini di mercato riportate dalle certificate banche dati nazionali, ecc, da cui è emerso un annuncio dalle caratteristiche similari al compendio in esame:

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	190 - 28/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Laboratorio
SUPERFICIE	370 m ²
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano

Costi

PREZZO	€ 290.000
--------	-----------



~ Il prezzo della proposta è di € 290.000,00 complessivo, quindi una cifra al metro quadrato pari a € 290.000,00/370,00 m² (sup. commerciale dell'immobile) = 783,78 €/m².

~ Si propone una riduzione del 10% dovuta alla fisiologica trattativa sul prezzo finale di vendita, e pertanto € 783,78 * 0,90 = 705,40 €/m².

Infine, si è fatto riferimento al portale stimatrixcity (www.stimatixcity.it) per la visura di atti di vere compravendite, da cui sono emersi 2 atti comparabili:

1. Atto di compravendita di laboratorio per arti e mestieri ai rogiti del notaio Ruta Leonardo del 05 luglio 2019 contenente le seguenti informazioni:

~ Vendita tra privati di laboratorio al piano terra della consistenza di circa 190,00 m² di superficie catastale.

- ~ I beni sono censiti nel Comune di Cerreto Guidi al Foglio 30, Part. 528, sub. 500, e pertanto nelle estreme vicinanze dell'u.i. oggetto di pignoramento.
 - ~ Il prezzo della cessione è stato pari a € 102.000,00 per il laboratorio e quindi una cifra al metro quadrato pari a € $102.000,00/190,00 \text{ m}^2 = 536,84 \text{ €/m}^2$.
2. Atto di compravendita di laboratorio per arti e mestieri agli atti del notaio Ruta Leonardo del 26 ottobre 2020 contenente le seguenti informazioni:
- ~ Vendita tra privato e società in nome collettivo di laboratorio al piano seminterrato secondo della consistenza di circa 130,00 m² di superficie catastale.
 - ~ I beni sono censiti nel Comune di Cerreto Guidi al Foglio 30, Part. 538, sub. 503, e pertanto nelle estreme vicinanze dell'u.i. oggetto di pignoramento.
 - ~ Il prezzo della cessione è stato pari a € 45.000,00 per il laboratorio e quindi una cifra al metro quadrato pari a € $45.000,00/130,00 \text{ m}^2 = 346,15 \text{ €/m}^2$.

§

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base

della superficie commerciale, ovvero sulla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali; si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne, computate per intero fino a uno spessore di cm 50. I muri in comunione sono computati nella misura del 50%, fino a uno spessore XXXXXXX di cm 25; la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e si ottiene attraverso un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Valutazione del Lotto Unico

Il lotto Unico si riferisce al laboratorio per arti e mestieri censito presso l'Agenzia del Territorio – direzione provinciale di Firenze al foglio 30, p.lla 842, sub. 512 (Comune di Cerreto Guidi).

Nella tabella seguente si elencano le consistenze dell'unità immobiliare con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti.

Superficie Lorda	m²	Superficie Commerciale	m²
Foglio 30, p.lla 842 sub. 512			
Laboratorio per arti e mestieri	372,81	100 %	372,81
C.T.	8,33	35 %	2,91
Rip.	3,73	35 %	1,30
TOTALE	384,87	TOTALE	377,02

Il prezzo del compendio è ottenuto partendo da un valore medio del costo di immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Valore Medio Del Costo Di Immobili Simili = [(Comparabile 1 + Comparabile 2 + Comparabile 3) ÷ 3] = [(705,40 €/m². + 536,84 €/m² + 346,15 €/m²)/3] = 529,46 €/m².

Il processo valutativo prosegue con l'applicazione di una serie di coefficienti di differenziazione, cioè di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. La prima legge a occuparsi di coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978, passando poi per la legge 431 del 1998, con le seguenti determinazioni: qualsiasi coefficiente minore di 1, produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente

maggiore di 1, produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

L'applicazione di tutti i coefficienti offerti dai diversi borsini immobiliari, necessari per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimando, ha condotto alla determinazione dei criteri adottati per l'immobile in esame. Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

- a) Dimensione e taglio. Coefficiente di differenziazione pari a 1,05 (maggiorazione) poiché trattasi di unità immobiliare di conformazione standard e taglio medio.
- b) Dotazioni del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché dotata di resede (BCNC), ma con utilizzo di impianto autoclave subordinato alla costituzione di nuova servitù.
- c) Ubicazione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,05 (maggiorazione) poiché trattasi di unità immobiliare in buona posizione nell'ambito del proprio quartiere di appartenenza.
- d) Affacci e confini. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di affacci e confini senza particolari prescrizioni e/o segnalazioni.
- e) Anno di costruzione. Coefficiente di differenziazione pari a 1,00 (uguaglianza) poiché trattasi di costruzione oggetto di D.I.A. in tempi relativamente recenti.

- f) Stato di conservazione e manutenzione. Coefficiente di differenziazione pari a 0,95 (ribasso quotazione) per la presenza di alcune fessurazioni nei setti in c.a. contro terra da cui emergerebbero delle infiltrazioni che hanno indotto gli attuali esecutari a realizzare, in due punti differenti del laboratorio, dei pozzetti di raccolta per l'acqua.
- g) Situazione amministrativa – urbanistica – edilizia. Coefficiente di differenziazione pari a 0,95 (ribasso quotazione) poiché dal confronto tra lo stato attuale e i progetti concessionati sono state rilevate difformità edilizie e/o urbanistiche e/o catastali.
- h) Collegamenti e accessi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,05 (maggiorazione) poiché l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso strada non particolarmente trafficata, oltre alla dotazione di un piazzale condominiale carrabile.
- i) Stato di fatto e di diritto del bene. Coefficiente di differenziazione pari a 0,95 (ribasso) poiché, con limite d'indagine alla data del presente elaborato, l'unità immobiliare è risultata gravata da formalità pregiudizievoli che comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita.
- j) Situazione dei servizi. Coefficiente di differenziazione pari a 1,05 (maggiorazione) poiché i servizi primari sono presenti nelle

vicinanze e facilmente raggiungibili anche attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		
a)	Dimensione e taglio	1,05
b)	Dotazioni del bene	1,00
c)	Ubicazione	1,05
d)	Affacci e confini	1,00
e)	Anno di costruzione	1,00
f)	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
g)	Situazione amministrativo – urbanistica – edilizia	0,95
h)	Collegamenti e accessi	1,05
i)	Stato di fatto e di diritto del bene	0,95
j)	Situazione dei servizi	1,05

Il dato correttivo necessario per allineare il valore medio a quello effettivamente attribuibile al bene stimato è pari a: $1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,05 = 1,042 \approx 1,04$.

Il valore attribuito al bene stimato è pertanto **Euro/mq 529,46** (valore medio arrotondato) **x 377,02 mq** (superficie commerciale) **x 1,04** (coefficiente correttivo) = **euro 207.600,00** (arrotondato).

*Si propone un **VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO***
PARI A EURO 207.600,00.

Quesito 11

“Indicare il prezzo a 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.”

Si ritiene opportuno per una valutazione ai fini dell’asta, un abbattimento del 10 % che tiene presente 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.

Pertanto la valutazione ai fini dell’asta per l’unità immobiliare è di Euro 207.600,00 x 0,90 = € 186.840,00 (arrotondato).

Per sanare la difformità di cui ai punti 2-4 dell’elenco delle difformità, viene detratta la somma di € 2.616,00 ovvero € 186.840,00 - € 2.616,00 = € 184.250,00 (arrotondato).

Per tutti questi motivi si propone un **PREZZO A BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO (LIBERO) DI EURO 184.250,00** (€ centottantaquattromila250,00).

N.B.: Il prezzo è da considerarsi a corpo e non a misura.

Quesito 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 11) 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”.*

Valutata la dimensione e il taglio dell'u.i., le dotazioni, l'ubicazione, gli affacci e i confini, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, i collegamenti e gli accessi, lo stato di fatto e di diritto, la situazione dei servizi e la qualità della vita nella zona in cui il bene è

situato, non è stata accertata alcuna ragione particolare che possa rendere il bene non appetibile sul mercato.

- Il signor XXXXXXXXX XXXXXXXXX è proprietario del bene per la quota di 1/2.
- Il signor XXXXXXXXX XXXXXXXXX è proprietario del bene per la quota di 1/2.
- Il prezzo a base d'asta per il lotto unico è pari a € 184.250,00.
- Il prezzo a base d'asta per la quota indivisa del lotto unico è pari a € $184.250,00/2 = € 92.125,00$.
- Il compendio pignorato, per sue caratteristiche è da considerare non comodamente divisibile in natura (art. 720 c.c.).

Quesito 12. 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”

Identificata l'u.i. come immobile strumentale, la cessione è esente dall'imposta sul valore aggiunto e sconta imposta di registro proporzionale.

Quesito 13

“Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)”

Lotto Unico

Foglio 30, p.lla 842 sub. 512.

- VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO = € 207.600,00
(duecentosettemila600,00)
- VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE LIBERO = € 184.250,00
(€ centoottantaquattromila250,00).

L'UNITÀ IMMOBILIARE PUÒ CONSIDERARSI LIBERA.

Quesito 14

“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 dell/i bene/i, nonché relativa planimetria;*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali).”*

Vedasi allegati alla presente relazione:

- Allegato 1 - Tabella riepilogativa per ciascun lotto;
- Allegato 2 - Relazione fotografica dettagliata;
- Allegato 3 - Planimetrie;
- Allegato 4 - Avvisi di ricevimento raccomandate.

Conclusioni

Nella convinzione di avere correttamente portato a termine l'incarico affidatogli, il sottoscritto Ctu rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze li, 23 febbraio 2023

Il CTU

Dott. Ing. Ruggero Dicorato

Allegati:

Allegato 1 - Tabella riepilogativa per ciascun lotto;

Allegato 2 - Relazione fotografica dettagliata;

Allegato 3 – Planimetrie, rilievo e restituzione grafica;

Allegato 4 - Avvisi di ricevimento raccomandate;

e inoltre

Allegato 5 - Documentazione ipocatastale;

Allegato 6 - Documentazione rilasciata dal Comune di competenza;

Allegato 7 – Atti comparabili;

Allegato 8 - Visura anagrafica;

Allegato 9 - Risultati ricerche c/o l'Ufficio del Registro di Firenze;

Allegato 10 – Atto di provenienza.

Allegato 11 - Verbale sopralluogo.

Firenze li, 23 febbraio 2023

Il CTU

Dott. Ing. Ruggero Dicorato