

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari

Proc. N. 550/2014

XXX XXX

XXX XXX

contro

XXX XXX

XXX XXX

---

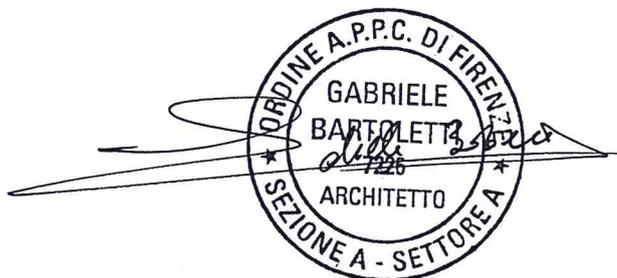
## PERIZIA DI STIMA

RELATIVA A BENE IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO  
SITO NEL COMUNE DI PELAGO (FI)

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gabriele Bartoletti



Il sottoscritto Arch. Gabriele Bartoletti, (C.F.: BRT GRL 79M20 D612X), con studio professionale in Firenze, Viale dei Mille n.74, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n° 7226 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9384, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott. Lucia Schiaretti in data 11/04/2016 e gli sono stati posti i seguenti quesiti:

*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 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'intestataro 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;*
- 5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.. 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. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale 41bc5 sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  9. indicare il valore 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, ovvero: 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; indicare il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, l'inapplicabilità della garanzia per i vizi della cosa ex art. 2922 c.c.); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal ctu; 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;
  10. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

### **RELAZIONE DEL C.T.U.**

Per espletare l'incarico sono state svolte le seguenti operazioni:

- Sopralluogo e rilievo della unità immobiliare di cui trattasi,
- Redazione di documentazione fotografica,
- Sessioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pelago (FI) per ricerca Autorizzazioni e/o Concessioni e acquisizione della documentazione necessaria,
- Sessioni per visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze,
- Sessioni presso l'Ufficio del Territorio di Firenze per identificazione catastale dei beni in oggetto,
- Indagini di mercato con riferimento alle transazioni per beni immobili comparabili a quelli oggetto di stima,
- Redazione della relazione di stima e degli allegati.

Per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali e la consegna del Foglio notizie per il debitore è stato effettuato un invio tramite posta raccomandata il giorno 28/06/2016 al soggetto esecutato riportante l'inizio operazioni peritali per il giorno 15/07/2016 alle ore 10:30 presso l'immobile, in Pelago, Via del Vicano 15. La raccomandata non è stata ritirata ed è stata riconsegnata a me medesimo.

Il sottoscritto si recava sul luogo degli immobili alla data e ora stabilite, riscontrando che l'immobile era occupato da una ditta terza in virtù di contratto di affitto. E' stato pertanto lasciato il verbale di mancato accesso. Da colloquio avuto con le maestranze si è potuto ottenere il riferimento dell'avvocato dell'affittuario, con il quale è stata concordata una ulteriore data di sopralluogo.

Il sopralluogo è stato poi effettuato il giorno 13/09/2016, senza ausilio di forza pubblica e con relativa scrittura di verbale di operazioni.

Nel sopralluogo si è compiuta una ricognizione dei luoghi con ripresa di fotografie degli ambienti interni ed esterni.

#### **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'intestataro 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;"*

### **Identificazione catastale**

I beni sono attualmente censiti ai seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati di Firenze - Comune di Pelago (FI):

Bene immobile ad uso produttivo sito in Via del Vicano, 15 piano terra e primo:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
			C/3	3	288 mq	322 mq	€ 1.145,30

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Area Urbana sita in Via del Vicano, piano terra:

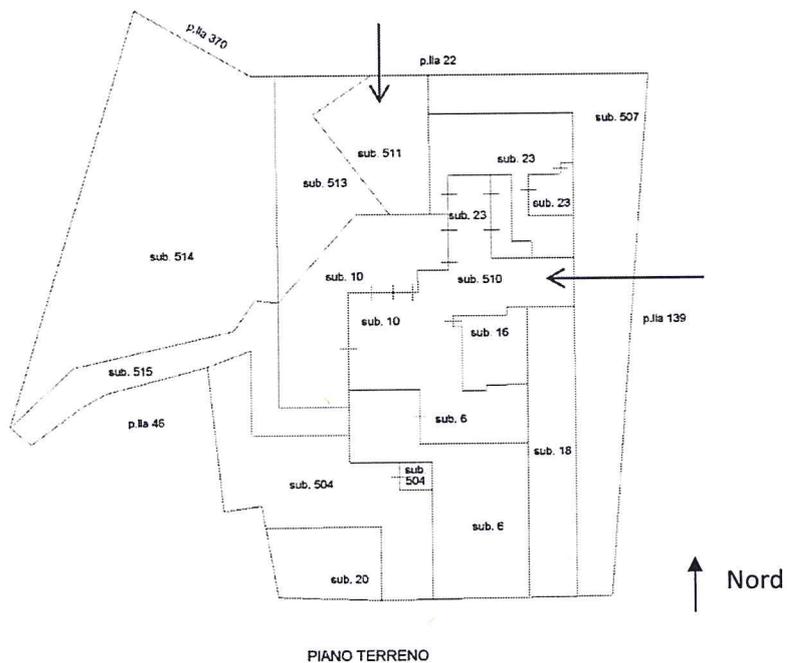
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
			-	-	392 mq	-	-

Dati derivanti da frazionamento e fusione del 28/11/2005 protocollo n. FI0262102 in atti dal 28/11/2005 frazionamento e fusione (n. 25892.1/2005).

Il tutto come da foto aerea ed elaborati planimetrici a seguito:



Foto aerea (fonte: [www.google.it/maps](http://www.google.it/maps))



PIANO TERRENO

Identificazione subalterni su particella del foglio  
(fonte: Elaborato planimetrico 2013 - Ag. Del Territorio)

Per tutti gli immobili sopra descritti il soggetto esecutato risulta essere proprietario in quota 1/1. Tali quote sono quelle effettivamente pignorate nel presente procedimento.

### **Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento**

I dati contenuti nell'atto di trascrizione del pignoramento corrispondono all'identificazione catastale e consentono univoca identificazione dei beni. Gli estremi della trascrizione dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Atto giudiziario del 04/08/2014, Rep. N.11661/2014 con Trascrizione avvenuta a Firenze in data 09/10/2014 - Registro Particolare n. 22625, Registro Generale n. 30232.

In tale atto si pignorano tutti i beni oggetto della presente relazione per la quota di proprietà di 1/1.

### **Regolarità catastale del bene e presenza di planimetrie catastali**

All'Agenzia del Territorio di Firenze - Comune di Pelago, gli immobili pignorati risultano dotati di riferimenti catastali (foglio, particella e subalterno).

Per quanto riguarda il capannone identificato al Sub. 510 si da atto dell'effettiva rispondenza della planimetria con lo stato attuale rilevabile all'interno; per l'area urbana la planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **Corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano intestati per la quota di proprietà di 1/1 a:

- XXX.

Si riferisce che ad oggi la ditta esecutata non è più esistente e che il suo nome è cambiato due volte:

- dapprima in "XXX" (dall'Aprile 2011);
- a seguito in "XXX" (dal Febbraio 2012).

### **Quesito 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.....);"*

Sul bene insiste il seguente atto di pignoramento:

Atto giudiziario del 04/08/2014, Rep. N.11661/2014 con Trascrizione avvenuta a Firenze in data 09/10/2014 - Registro Particolare n. 22625, Registro Generale n. 30232.

Il pignoramento riguardava il titolo di proprietà per quota 1/1 degli immobili identificati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago:

- Foglio 36, Particella 138, Subalterno 510, immobile produttivo
- Foglio 36, Particella 138, Subalterno 511, area urbana

Il pignoramento è effettuato:

- a favore di Banca Cassa di risparmio di Firenze (C.F. e P. IVA 04385190485);
- contro il soggetto "XXX".

### **Quesito 3**

*"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"*

Gli atti con cui l'attuale proprietario è entrato in possesso dei beni pignorati sono i seguenti:

- Atto Notaio Dr. Massimo Palazzo in Pontassieve del 18/01/2006, n. rep. 55614, raccolta n. 8583, trascritto a Firenze il 19/01/2006 al R.P. n. 1632, a favore di XXX (per quota di 1/1), contro la ditta XXX (per quota di 1/1).

Alla ditta XXX i beni erano provenuti tramite atto di compravendita del Notaio Dr. Massimo Palazzo in Pontassieve del 15/10/1997, n. rep. 12860, trascritto a Firenze il 23/10/1997 R.P. n. 18250, R.G. n. 27266.

### **Quesito 4**

*"fornire una sommaria descrizione del/i benefi (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;"*

### **Descrizione sintetica dei beni**

I beni immobili in oggetto consistono in una porzione di fabbricato industriale più un'area aperta recintata che si affaccia sul piazzale a comune fra vari capannoni, siti nel Comune di Pelago (FI), in via del Vicano n. 15.

Il capannone consta di un piano terreno e un piano primo costituito da due soppalchi non comunicanti fra loro e serviti da due scale differenti. Si sviluppa su una pianta pressoché rettangolare.

L'ingresso al fabbricato è immediatamente preceduto da una tettoia con pilastri metallici e copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata.

Dall'area ingresso è possibile entrare nell'area laboratorio che si sviluppa nella prima parte del capannone e fin sotto al primo soppalco. Al di là di una prima parete divisoria,

parallela al lato corto d'ingresso, l'area laboratorio si allarga fino ad arrivare alla seconda parete di separazione tra questa e il magazzino.

Qui sono presenti l'unico locale di servizio preceduto da antibagno e il secondo soppalco, e ovviamente un'area magazzino per il deposito dei materiali.

Le scale che portano ai due soppalchi sono metalliche. Entrambi i palchi morti presentano solaio in elementi metallici e tavolato, con balaustre in ferro.

La struttura del capannone è in metallica con tamponamenti presumibilmente in blocchi di calcestruzzo intonacati. La copertura è costituita da pannelli in lamiera grecata semplice.

### **Strumento urbanistico comunale**

Da analisi effettuate con a base il Regolamento Urbanistico approvato si riferisce che il bene sorge in località Via del Vicano all'interno di Zona "D2 – Zona artigianale e industriale", normata dall'Art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione di R.U.:

*Art. 66 Le aree prevalentemente produttive*

*1. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono quelle in cui la presenza di questa attività è prevalente rispetto alle altre funzioni esistenti e/o ammesse. Sono rappresentate all'interno del perimetro dei centri abitati nelle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico.*

*2. In queste aree sono consentiti gli interventi finalizzati all'uso corretto del patrimonio esistente, alla permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, migliorando le condizioni generali dell'insediamento con particolare riguardo all'inserimento ambientale.*

*3. ..."D2 artigianali e industriali" - ricomprendono aree artigianali e industriali edificate e di saturazione nonché, con diverso simbolo grafico (p), aree destinate a nuovi insediamenti;...*

*4. Per gli edifici esistenti in sottozona D2 sono ammessi interventi di frazionamento o accorpamento in modo da ottenere unità produttive di dimensioni diverse dalle attuali.*

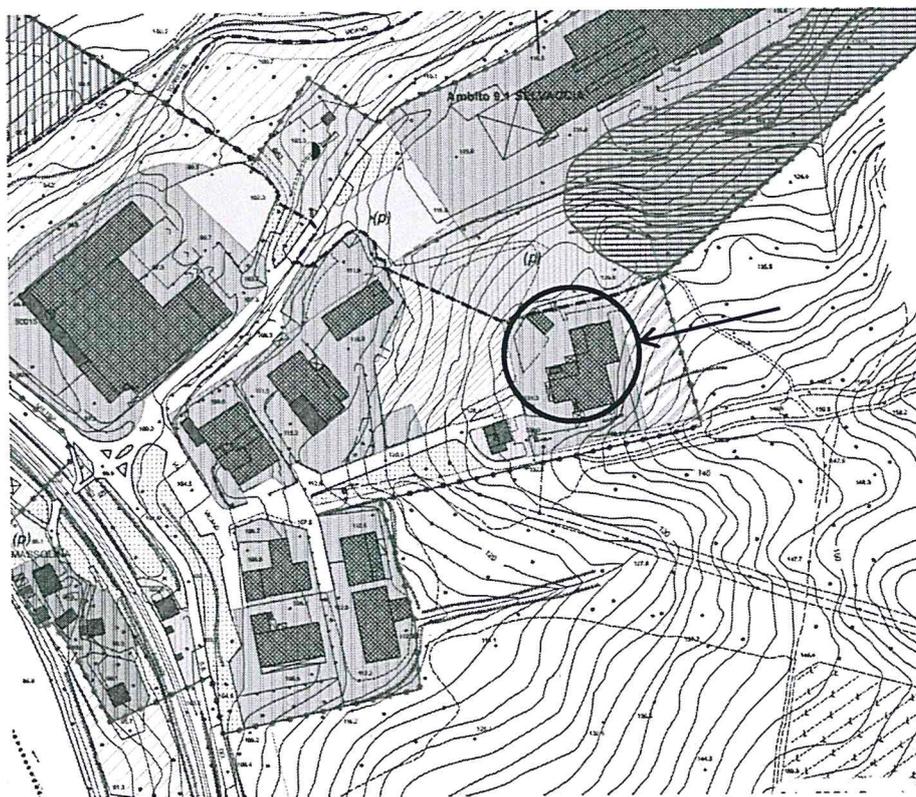
*5. Per gli edifici esistenti in sottozona D2, ove non diversamente classificati, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Per gli edifici ove questo sia fisicamente possibile potranno essere ammessi interventi di ampliamento fino ad aumentare la consistenza attuale, con riferimento al parametro di SUL, di una quota non superiore al 20% senza che ciò possa determinare aumento dell'altezza massima esistente...*

*...*

*16. Nelle zone produttive e relativamente alle sottozone D1 e D2, sono ammesse rispettivamente: solo le attività turistico ricettive; solo le attività produttive industriali ed artigianali inclusa la commercializzazione dei beni di produzione propria nonché la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere od alla prestazione di servizio, attività direzionali o di servizio alle attività produttive*

*18. Negli edifici ricompresi in sottozona D2 sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. È consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività*

compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive.



Estratto da Tavola Regolamento Urbanistico Comunale  
con individuazione del bene oggetto di perizia (fonte: <http://www.comune.pelago.fi.it/>)

### **Quesito 5**

*"provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.. 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;"*

Dalle verifiche effettuate è emerso che esiste un contratto di locazione sull'immobile identificato agli estremi catastali Foglio : Particella Subalterno ovvero sulla porzione di capannone.

Il contratto è stato sottoscritto in data 25/10/2011 e presenta validità di anni sei, sino al 25/10/2017. L'atto è registrato presso l'Ag. Delle Entrate - Uff. territoriale di B.go San Lorenzo in data 23/11/2011 al n. 2337.

Stante l'atto di pignoramento immobiliare sopra citato, trascritto il 09/10/2014, l'atto di locazione risulta opponibile alla procedura.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla ditta affittuaria.

Da visura camerale, inoltre, emerge che la ditta affittuaria ha Sede Legale nell'immobile oggetto di perizia in Via del Vicano, 15 a Pelago (FI).

#### **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:*

- *domande 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 .....);"*

Si rileva l'esistenza di:

- Diritto di Passo carrabile e pedonale a favore degli altri proprietari delle porzioni del complesso sul bene identificato al punto "a" (porzione di fabbricato a uso artigianale con annesso wc e piazzale di ca. 4000 mq).
- Diritto di Passo a favore della ditta XXX sul bene identificato al punto "b" (resede posto in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile) del contratto di compravendita del 1997 con cui l'esecutato acquista i beni.

Tutto ciò come da atti del Notaio Dr. Perrotta rep. n. 17911/894 del 14/12/1989, rep. n. 22795/1304 del 20/06/1991 e rep. n. 22796/1305 del 20/06/1991.

I punti "a" e "b" sono riferiti all'identificazione dei beni sul contratto di compravendita del 1997 con cui l'esecutato acquista i beni.

#### **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 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;"*

Sull'immobile sono presenti le formalità riportate nel documento di Certificazione Catastale ai fini del pignoramento. Il certificato è agli atti e allegato alla presente relazione.

Dalle verifiche svolte si è potuto constatare che non esistono altre formalità se non quelle riportate nell'atto notarile sopra citato.

### **Quesito 8**

*“verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale 41bc5 sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*

### **Regolarità urbanistica**

Il bene risulta essere stato edificato senza licenza edilizia dopo il 1° Settembre 1967.

Attraverso le concessioni edilizie in sanatoria seguenti:

- Domanda di Sanatoria prot. 759 del 19/01/1995 e conseguente rilascio di Concessione edilizia in Sanatoria n. 3761 del 02/03/2000;
- Domanda di Sanatoria prot. 761 del 19/01/1995 e conseguente rilascio di Concessione edilizia in Sanatoria n. 3763 del 02/03/2000;

si è sanato il volume della porzione di capannone e una differente dislocazione delle aperture realizzati in difformità.

Per i beni oggetto della presente relazione sono state poi presentate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pelago le seguenti pratiche edilizie:

- Art. 26 L. 47/85 n. 193 del 17/10/1991 per opere interne e frazionamento;
- D.I.A. n. 1825 del 13/02/2003 per realizzazione di struttura in ferro esterna (a carattere “temporaneo e removibile”);
- Richiesta di attestazione di conformità n. 185 del 24/10/2005 per modifiche interne ed esterne al fabbricato;
- Nuova richiesta di attestazione di conformità per archiviazione della pratica precedente e diverse modifiche interne ed esterne al fabbricato, con conseguente rilascio di Attestazione di conformità in sanatoria n. 105 del 08/07/2008.

### **Quesito 9**

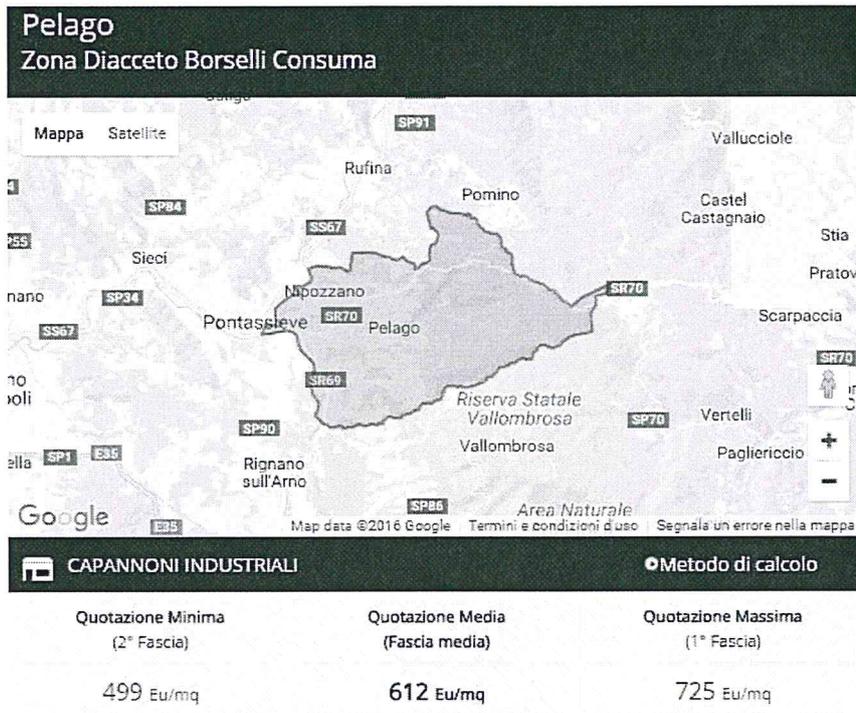
*“indicare il valore dell’immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, 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; indicare il prezzo d’asta (tenendo conto dei meccanismi d’asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, l’inapplicabilità della garanzia per i vizi della cosa ex art. 2922 c.c.); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal ctu; 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;”*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato la valutazione dei beni immobili interessati dalla presente relazione è eseguita attraverso il criterio estimativo sintetico-comparativo.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima, si fa presente che il fine è quello di determinare il valore di comune commercio dell’unità immobiliare e dei terreni di proprietà, ovvero il valore che avrebbe maggior probabilità di essere il punto di incontro tra domanda e offerta.

#### *Quotazioni del Borsino Immobiliare*

La quotazione del Borsino immobiliare (fonte: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) per la tipologia dei beni in zona e simili a quello in oggetto, categoria Capannoni industriali, riferisce i seguenti valori:



Quotazione minima - 499,00 €/mq  
 Quotazione media - 612,00 €/mq  
 Quotazione massima - 725,00 €/mq

*Consultazione dei valori O.M.I. - 2° semestre 2015 - Ag. Del Territorio*

Per lo studio si è riferita l'analisi alla zona R1 Extraurbana/Resto del Territorio del Comune di Pelago, all'interno della quale ricadono i beni oggetto di perizia. Dai valori assunti dal listino per unità a destinazione produttiva in normale stato risultano i seguenti valori (per superfici lorde):

**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**

Provincia: FIRENZE  
 Comune: PELAGO  
 Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO  
 Codice di zona: R1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	800	L	2	3,2	N
Capannoni tipici	NORMALE	550	800	L	2,2	3,2	N
Laboratori	NORMALE	500	800	L	2,5	4	N

Considerando i dati emersi durante le operazioni peritali, si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario all'attualità possa essere computato in 580,00 €/mq.

Ovviamente, i valori unitari medi desunti dal mercato immobiliare sono e saranno sempre soggetti ad oscillazione, sia in senso positivo che negativo, in rapporto alle dinamiche del mercato stesso.

#### **Determinazione del valore del lotto**

Per il calcolo del valore del lotto si è fatto riferimento alla superficie catastale riportata all'interno delle visure catastali attuali, calcolata cioè attraverso l'utilizzo di coefficienti numerici desunti dalla normativa ufficiale (DPR 138/98 dell'Ag. Del Territorio).

Ai fini dell'omogeneizzazione delle superfici per il calcolo del valore del resede si è utilizzato

Stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati:

Superficie	Superficie catastale (mq)	Coeff.	Consistenza omogeneizzata mq	Totale mq
Vani principali	322,00	100%	322,00	361,20
Area urbana	392,00	10% della sup scoperta	39,20	

Valore di stima dell'immobile intero (proprietà 1/1) allo stato libero: mq 361,20 x 580,00 €/mq = € 209.496,00, arrotondabile a € **209.500,00 (euro duecentonovemilacinquecento/00)**.

#### **Stima del prezzo d'asta**

Per valutare il prezzo a base d'asta del bene, il C.T.U. ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 15%, tenuto conto:

- dei meccanismi a base d'asta,
- dell'appetibilità del bene sul mercato,
- dell'occupazione con titolo degli attuali affittuari,

Quindi, si determina il presumibile valore a base d'asta (arrotondato per difetto):

€ 209.500,00 - (209.500,00 x 0,15) = € **178.000,00 (euro centosettantottomila/00)**.

#### **Considerazioni circa la frazionabilità dell'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia tecnicamente possibile un'operazione di frazionamento sui beni pignorati.

#### **Quesito 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;*

La vendita dei beni è soggetta a IVA, in quanto di proprietà di soggetto giuridico.

**Quesito 10**

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

Riepilogo del lotto unico stimato:

Descrizione sintetica	Stato immobile	Valori di Stima	
		Valore di mercato	Valore a Base d'Asta
Lotto unico - Immobile produttivo (porzione di capannone) e area urbana	Occupato con contratto di locazione	€ 209.500,00	€ 178.000,00

Il sottoscritto Arch. Gabriele Bartoletti con la presente relazione ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento in merito.

Con osservanza.

Firenze, 03/10/2016

Arch. Gabriele Bartoletti



A handwritten signature in black ink, appearing to read "diel. Bartoletti", written over a horizontal line.

Allegati:

- a) documentazione catastale
- b) relazione fotografica